

Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied

Gemeente Valkenswaard

Planstatus: *definitief*

Datum: *27 juni 2013*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
1.1 Procedurele achtergrond	7
1.2 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied	7
1.3 Leeswijzer	7
2 Zienswijzen	9
2.1 H. Wesseling, Unastraat 50, 5552 BN Valkenswaard (2x)	9
2.2 Stichting ‘Vaders Huis is Moeders Toevlucht’, M.G.J.C. van der Palen, Brugseheide 12, 5556 XW Valkenswaard (2x)	10
2.3 P.G.A. Vos, Peperstraat 47, 5554 EG Valkenswaard	12
2.4 G.M.J.P.M. Tielemans, Bosstraat 10, 5552 JD Valkenswaard	13
2.5 Mw. Van de Honing - Van de Vegt, Klinkerstraat 16, 5552 BP Valkenswaard	14
2.6 J.M.C. Jansen, Maastrichterweg 134, 5556 Valkenswaard	15
2.7 Mw. A. van Dijk-Van den Boogaert, Maastrichterweg 88, 5554 GL Valkenswaard	16
2.8 C.W. De Zeeuw, De Scheepsvork 17, 5555 LN Valkenswaard	17
2.9 Everhage B.V. namens dhr. Sprengers, Speelheuvelstraat 23, 5711 AS Someren (2x)	20
2.10 R.G.W. Damen, Vlaskam 30, 5555 KP Valkenswaard	23
2.11 Van Dun Advies BV namens dhr. Schellekens, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten	24
2.12 R-Consult B.V. Juridisch advies namens mr. H.B.J. Reijnders, Annedaal 2, 6002 VJ Weert	26
2.13 J.M.H. Arts–Theuws, Korenstraat 3 554JS Valkenswaard	27
2.14 H. Verhoeven, Maastrichterweg 150, 5556 VA Valkenswaard	29
2.15 E.J.A. Wienholts, Venbergseweg 34, 5551 TJ Valkenswaard	31
2.16 G.C. Rijkers, Hoeverdijk 60, 5556 VN Valkenswaard	32
2.17 R.S.M. Moonen, Hoeverdijk 90a, 5556 VN Valkenswaard	33
2.18 A.H.A.M. Vossen, Hobosstraat 20, 3900 Overpelt (België)	35
2.19 R.H.A. Wils, Le Sage ten Broekstraat 57, 5554 SX Valkenswaard / M.F.W. Wils, Bien 15, 3930 Achel (België)	36
2.20 J.T.M. Jaspers, Sportstraat 10, 5556 VW Valkenswaard	37
2.21 Van Dun Advies BV namens dhr. Schellekens, Wolfsven 28, 5556 VD Valkenswaard	38
2.22 D. Martens en D. Brouwer, Lindedorp 11, 3990 Peer (België)	40
2.23 F. van Hout, Schafterdijk 13, 5556 VK, Valkenswaard	41
2.24 Jonkers Advies namens dhr. en mw. J Willems, Luikerweg 134, Valkenswaard	42
2.25 ABAB Accountants en adviseurs namens dhr. Dekkers, Kapelweg 6, Valkenswaard	47
2.26 A.H. Kaptheijns-Kwinten, Bergeijksedijk 30, 5556 XJ Valkenswaard	49
2.27 Het Groene Schild namens C.P.E. van Riet, Zeelberg 82, 5555 XV Valkenswaard	50
2.28 Mw. H.A.M. van der Heijden – van der Heuvel, Eindhovenseweg 260, 5553 AA Valkenswaard	52
2.29 Dhr. en mw. M.H.A. Hemels, Maastrichterweg 154, 5556 VA Valkenswaard (3x)	54
2.30 Gasunie, dhr. B. Changoe, Postbus 19, 9700 MA Groningen	57
2.31 Hertroijs Architecten, G.C.J.M. Versteeg, Postbus 408, 5550 AK Valkenswaard	58
2.32 H.P.M. Jaspers, Sakervalk 16, 5554 MD Valkenswaard	59
2.33 W.J. van de Ven, Victoriedijk 15, 5551 TK Valkenswaard	60
2.34 ARAG Rechtsbijstand namens mw. C. Craamer, Zeelberg 45, 5556 XV Valkenswaard	61
2.35 F. en I. van Eyken-Kursten, Escudohof 17, 5551 DC Dommelen	64
2.36 J.C.G. Kuylaars, Bekenweg 25, 5556 XM Valkenswaard	65
2.37 Achmea Rechtsbijstand namens dhr. H.P.J. Stokmans, Zeelberg 43, 5556 XV Valkenswaard	66
2.38 E. de Punder, Opperheide 5, 5556 XT Valkenswaard	68
2.39 ROBA Advies namens Dhr. Rijkers, Hoeverdijk 80, Valkenswaard	69

2.40	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. namens G.M.J. Meurkens, Molenstraat 197, 5554 TS Valkenswaard	71
2.41	H.C.A. Verbraak, Kluizerdijk 75, 5556 XS Valkenswaard	72
2.42	A.M.A. de Bie / C.M.A.M. de Bie-Bax, Zeelberg 72, 5555 XG Valkenswaard	73
2.43	ZLTO advies namens G.P. van den Boomen, Klein Borkel 27, 5556 XK Valkenswaard	74
2.44	ABAB Vastgoedadvies B.V. namens A.A.L. van Son, Maastrichterweg 114, 5556 VA Valkenswaard	75
2.45	R.G.H. Jansen, Stakenborgakker 16, 5554 GV Valkenswaard	77
2.46	E.J.A. Wienholts, Venbergseweg 34, 5551 TJ Valkenswaard	78
2.47	A.J.M. Jordense juridisch adviesburo b.v. namens Rofra Molenstraat 203 A, 5554 TS Valkenswaard	79
2.47a	A.J.M. Jordense juridisch adviesburo b.v. namens Rofra Molenstraat 203a, 5554 TS Valkenswaard	79
2.48	M.G.J. Koenen Adviesbureau namens J.B.T. Roosen en mevr. J.H.T. Roosen – Goudsmit, Vullingspark 34, 5591 DB Heeze	81
2.49	G. Louwers, Hoeverdijk 69, 5556, VN Borkel en Schaft	83
2.50	H.B.J. Jansen, Maastrichterweg 255, 5556 VB Valkenswaard	84
2.51	H.B.J. Jansen, Maastrichterweg 255, 5556 VN Valkenswaard	85
2.52	De heer/Mevr. Hiemstra, Groesdijk 5, 5556 WD Valkenswaard	87
2.53	M.G.J. Koenen Adviesbureau namens de directie Oostappengroep B.V., Linieijzer 11, 5721 VB Asten	88
2.54	Krijger advies b.v. namens A. Lurling en E. van der Eerden, Klein Borkel 31, 5556 XK Valkenswaard	90
2.55	W. van de Gevel, Dorpsstraat 8, 5556 VL Valkenswaard	93
2.56	V.o.f. R. Intven, Hoeverdijk 64, 5556 VN Valkenswaard	94
2.57	J.H.A.M. van Son, Het Scheperseind 20, 5555 KZ Valkenswaard	95
2.58	M. Bannenberg, Hoeve 1, 5554 XC Valkenswaard	96
2.59	M.T. Theunissen, Venbergseweg 42, 5551 TJ Valkenswaard	97
2.60	A. van Oosten, Eijkereind 80-82, 5571 ED Bergeijk	100
2.61	A.A.C. Henselmans, Kapellerpad 8, 5556 WE Valkenswaard	102
2.62	J.A.M.H. van Dinter / M.A.P.H.F. van Dinter-van Montfort, Opperheide 3b, 5556 ST Valkenswaard	104
2.62a	Krijger Advies namens J van Dinter, Opperheide 3b, 5556 ST Valkenswaard	104
2.63	AgriTeam Makelaars namens C. van Corput, Dennenlaan, Heijen (2x)	107
2.64	J.W.M. Habraken en P.L.C. Van den Elsen, Leenderdijk 31, 3930 Hamont-Achel (België)	108
2.65	M.W.M. Rijkers, Hoeverdijk 70, 5556 VN Valkenswaard	109
2.66	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens J.M.H. Lamers, Korteweg 6, 5556 XE Valkenswaard (2x)	110
2.67	H.C.G. Boons, Opperheide 3, 5556 XT Valkenswaard	112
2.68	W.C.G. van Ansem, Brugseheide 8, 5556 XW Valkenswaard	113
2.69	ZLTO advies namens L.J.M. Kuijpers, Bekenweg 10, 5556 XM Valkenswaard	116
2.70	G. Geenen, Dorpsstraat 34, 5556 VL Borkel en Schaft	117
2.71	J van Horne, Kluizerdijk 91, 5556 XS Valkenswaard	118
2.72	Bosgroep Zuid-Nederland namens mevr. Van Wijk, Grevenschutseweg 3, 5553 VC Valkenswaard	119
2.73	Linssen CS Advocaten, namens M.A.G.J. Manders-Bannenberg, J.E.M. Manders en J.J. Bannenberg-Neijns, Postbus 246, 5038 BA Tilburg (2x)	120
2.74	TRC Advocaten namens namens F.A.T.M, van de Gevel, Dommelseweg 6, 5581 VA Waalre	122
2.75	ABAB Accountants en adviseurs namens dhr. P.R.A. en W.W.P. Evers en mw. P.E. Evers-Janssens, Berkheuvels 5, 5556 XL Valkenswaard	124
2.76	J.H.A.M. van Boldrik, Maastrichterweg 120, 5556 VA Valkenswaard	125
2.77	Vermeer Architecten B.V. namens dhr. A. Romo, Maastrichterweg 168, Valkenswaard	126
2.77a	Vermeer architecten B.V. namens Blue Falcon Investments Ltd, Maastrichterweg 168, Valkenswaard	127
2.78	Boskamp & Willems Advocaten namens dhr. A.J.T.M. van Hoof, Zeelberg 47, 5556 XV Valkenswaard	128
2.79	Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB te Boxtel	129
2.80	R.G.C.E. van Och, Venbergseweg 24, 5551 TJ te Dommelen	131
2.81	Advocatenkantoor Wyck namens W. Mennings, Hoeve 4, 5554 XD Valkenswaard	133
2.82	Provincie Noord-Brabant, A.H.P. Bosmans, Postbus 90151, 5200 MC Den Bosch (2x)	136

2.83	P. van Deursen, Peedijk 31, 5556 VG Valkenswaard	139
2.84	Van der Heiden Rentmeesters namens erven A.M. van Son, Postbus 77, 5268 ZH Helvoirt (2x)	140
2.87	Custos Notariaat & Advocatuur namens P. Tazelaar, Hoeve 12, 5556 TB Valkenswaard (2x).....	141
2.88	A.W. van de Ven namens A.J.A. van de Ven, Victoriedijk 21, 5551 TK Valkenswaard (3x)	143
2.89	B. Jansen namens Gilde St. Sebastiaan, Oude Pastorijstraat 17, 3930 Hamont-Achel (België).....	144
2.90	J.J.M. van Son, Molenstraat 203, 5554 TS Valkenswaard.....	146
2.91	F. van Deursen, Eijkereind 26A, 5571 EC Bergeijk	148
2.92	B. van Deursen, Sportparkdreef 5, 5556 VT Valkenswaard	149
2.93	A.R.D. b.v. namens A. van Hout, Dommelseweg 144, 5554 NV Valkenswaard	150
2.94	A.R.D. b.v. namens K. Gosens, Paviljoenweg 26, 2400 te Mol (België)	151
2.95	Kuijken Advocaten namens fam. Daems, Dommelseweg 198-200-202, 5554 NV Valkenswaard	153
2.96	Bergs Advies B.V. namens dhr. Van Meijl, Bergsestraat 17 6028 RM Gastel	154
2.97	ZLTO afdeling Kempen-Zuidoost, J. Bax, Strijperstraat 73, 5595 GB Leende.....	155
2.98	P. Versmissen, Klein Borkel 21, 5556 XK Valkenswaard	160
2.99	Brabantse Milieufederatie, Spoorlaan 434b, 5038 CH Tilburg	162
2.100	Het Groene Schild namens C.M.J. de Win, Maastrichterweg 225, 5556 VB Valkenswaard (2x)	166
2.101	Stichting Belangenplatform de Malpie e.o., Westerhovenseweg 2, 5551 AD Dommelen	169
2.102	Inwoners van Dommelen-Zuid, F. van der Heijden, P. de Louw en G. v.d. Heijden, Westerhovenseweg 2, 5551 AD Valkenswaard	171
2.103	VDB Advocaten Notarissen namens Victory Equestrian Sport Real Estate b.v.,Maastrichterweg 245, 5556 VB Valkenswaard	173
2.104	J. Bosch, Dorpstraat 63, 5556 VL Valkenswaard.....	175
2.105	Crijns Rentmeesters namens de erven J.C. Teunissen, Venbergseweg 40, 5551 TJ Valkenswaard.....	176
2.106	J.A. Theuws Bergeijksedijk 20-22 5556 XJ Valkenswaard	177
2.107	F.M. van Houts en C.R.W.M. van Houts-Schampers, Peedijk 13, 555 VG Valkenswaard	179
2.108	Fam. Somers – Fuchs, Kapelweg 26, 5556 VX Valkenswaard	180
2.109	ZLTO Advies namens M.A.J. Tegenbosch, Peedijk 39, 5556 VG Valkenswaard	182
2.110	G. van Son, Hoeve 3, 5554 XC Valkenswaard	183
2.111	Fa. van Oosten, Hoeve 7, 5556 TB Valkenswaard	185
2.112	Basta Holding B.V., Mr. E.W.M. Staals, Lissevenlaan 15, 5582 KB Waalre	188
2.113	Fam. Staals- van Cleef, Molenstraat 209, 5556 TA Valkenswaard.....	189
2.114	J.C. Philfrons, Leenderweg 197, 5555 CD Valkenswaard	190
2.115	H.L.M. Ziegenhardt, Leenderweg 217, 5555 CD Valkenswaard.....	191
2.118	L. van de Kerkhof namens Stichting Scouting Sint Maarten,Luikerweg 140 5551 VA Valkenswaard	193
2.119	Rendus Accountants & belastingadviseurs namens P.J.M. van de Paal en P.W.M. van de Paal Bots, Postbus 41, 5550 AA Valkenswaard	194
2.120	Gebr. Vos, Opperheide 9, 5556 XT Valkenswaard	195
2.121	R. Kruijer, Sint Jansweg 15, 5614 ER Eindhoven	196
3 Ambtshalve aanpassingen.....		197
Bijlage 1 Publicatie Kempener Koerier nr. 33 (18-8-2010)		203

1 Inleiding

Deze 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied' geeft de resultaten weer van de zienswijzenprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard.

1.1 Procedurele achtergrond

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' heeft vanaf 31 mei 2012 gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 6 juni 2012 is een informatieavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, opgestuurd aan instanties die bij de planvorming betrokken dienen te worden. In de genoemde periode van vier weken zijn 103 inspraak- en overlegreacties ontvangen. Deze zijn beantwoord in een Nota Inspraak, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is toegevoegd.

Tijdens de ter inzage termijn van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' heeft ook de startnotitie planm.e.r. ter inzage gelegen. Voor deze startnotitie planm.e.r. is een aparte notitie behandeling zienswijzen opgesteld.

Naar aanleiding van de Nota Inspraak, alsmede op basis van ambtshalve aanpassingen en het opgestelde ontwerpMER, is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 10 januari 2013 tot en met woensdag 20 februari 2013 ter inzage gelegen en is tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Op woensdag 23 januari is een inloopavond gehouden over het ontwerpplan.

1.2 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

De tijdig ingekomene zienswijzen (de zienswijzen die binnen de periode van terinzagelegging zijn ontvangen) zijn in deze nota samengevat. Dit zijn de zienswijzen die tijdig en op de juridisch correcte wijze bij de gemeenteraad van Valkenswaard zijn ontvangen. Vervolgens is aangegeven wat het standpunt van de gemeente is ten aanzien van de zienswijze en of deze wel of geen gevolgen heeft voor het vast te stellen bestemmingsplan.

De niet tijdig ingekomene zienswijzen (zienswijzen die buiten de periode van terinzagelegging zijn ingediend zonder verschoonbare reden voor termijnoverschrijding) zijn buiten beschouwing gelaten

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is per zienswijze bepaald of deze tijdig ingekomen is. De tijdig ingekomene zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De gegronde zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Zienswijzen

2.1 H. Wesseling, Unastraat 50, 5552 BN Valkenswaard (2x)

Reclamant heeft twee zienswijzen verstuurd. De eerste zienswijze is 14 januari 2013 ontvangen. De tweede zienswijze is 24 januari 2013 ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting

Zienswijze 1:

Volgens reclamant zijn de afmetingen van de bestaande bebouwing op het perceel met kadastraal nummer K481 onjuist. Het eerste bouwwerk bedraagt 12 m² en zou een opslagbestemming moeten krijgen, het tweede bouwwerk is 16,5 m² en zou een recreatiebestemming moeten krijgen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat het bouwwerk voor opslag sba-hg 'h5' is. Het bouwwerk voor recreatie sn-dr is ook 'h5'.

Reclamant heeft navraag gedaan bij de gemeente, waaruit zou zijn gebleken dat 'h5' voor beide bouwwerken niet juist zou zijn.

Zienswijze 2:

Bij het nameten van het opberghok en de caravan is gebleken dat deze groter zijn dan eerder was doorgegeven. Het oppervlak van het opberghok bedraagt 16,6 m² en heeft een hoogte van 2,2 m. De caravan heeft een oppervlakte van 18,5 m² en een hoogte van 2,4 m.

Overwegingen

Zienswijze 1:

Het eerste bouwwerk is aangeduid als 'hulpgebouw'. Hier is opslag toegestaan. Het tweede bouwwerk is aangeduid voor 'dagrecreatie'. Hier is een dagrecreatief gebruik (geen nachtverblijf) toegestaan.

Op de verbeelding is een driehoek opgenomen met een letter 'h' om de maximumoppervlakte maat aan te geven. Voor beide gebouwen is dit in het ontwerpbestemmingsplan 5 m². De maatvoering op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is niet correct. Dit wordt gecorrigeerd.

Zienswijze 2:

Volgens informatie bij de gemeente is de maatvoering, zoals reclamant deze in de zienswijze heeft aangegeven, niet correct. De oppervlakte van de bergruimte bedraagt 17 m² met een toegestane hoogte van 2,2 m. De oppervlakte van het dagrecreatief gebouw bedraagt 16 m² met een toegestane hoogte van 2,4 m.

Conclusie

Zienswijze 1 leidt tot aanpassing van het plan en zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing van het plan. De maatvoering van het opslaggebouw wordt op de verbeelding aangepast van 5 m² naar 17 m² met een maximale bouwhoogte van 2,2 m en die van het recreatiegebouw wordt aangepast van 5 m² naar 16 m² met een maximale bouwhoogte van 2,4 m.

2.2 Stichting 'Vaders Huis is Moeders Toevlucht', M.G.J.C. van der Palen, Brugseheide 12, 5556 XW Valkenswaard (2x)

Reclamant heeft twee zienswijzen ingediend, die beiden op 14 januari 2013 zijn ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting

Zienswijze 1

Reclamant is het niet eens met de beantwoording van zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant benadrukt dat ter plaatse van Brugseheide 12 al een woning aanwezig is, maar er is nog geen woonbestemming of woonvergunning. De stichting is gekwalificeerd als algemeen nut beogende instelling. Daardoor valt de stichting volgens reclamant onder 'bedrijven' en als zodanig is een bedrijfswoning noodzakelijk.

Deze woning zou noodzakelijk zijn in verband met diefstal, toezicht op gebouwen, het te woord staan van mensen en controle op brandgevaar. Daarom zou dag en nacht controle nodig zijn en is visuele aanwezigheid noodzakelijk.

De kappel is gekoppeld aan het bestaande gebouw. Voor dit gebouw wordt een woonvergunning gevraagd om een beheerder goed te laten functioneren. Omdat de kapel met ontspanningsruimte onder levensbeschouwelijke voorzieningen valt, en dus toegestaan is, begrijpt reclamant niet waarom een woonvergunning voor een reeds bestaand gebouw geweigerd zou worden.

Zienswijze 2

Reclamant begrijpt het standpunt van de gemeente niet goed. Hij heeft een gebouw mogen bouwen, maar kan er niks mee doen. Naar mening van reclamant hoort bij een bedrijfsgebouw een bedrijfswoning. Voor zover bij reclamant bekend is, wordt dit in elke gemeente toegestaan. De gevraagde woning zou een logisch gevolg zijn van een bestaande woning. Het gebouw voor een woonvergunning is aanwezig. De noodzaak tot een woonvergunning /-bestemming zou bij de gemeente Valkenswaard bekend zijn.

Overwegingen

Zienswijze 1

- Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat het huidige, toegestane gebruik, zoals dit is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998, 2^e herziening', wordt overgenomen in het nieuwe plan. Voor het perceel Brugseheide 12 heeft nimmer een bestemmingswijziging plaatsgevonden. Woongebruik is niet toegestaan. Wanneer al een woongebouw aanwezig is, is dit niet in overeenstemming met de toegelaten mogelijkheden.
- Een bestemmingsplan regelt uitsluitend het gebruik van gronden en de bijbehorende bouw mogelijkheden. Het verlenen van een woonvergunning behoort niet tot de reikwijdte van een bestemmingsplan.
- Of er in het kader van het bestemmingsplan wel of niet sprake is van een bedrijfsmatige functie, is opgenomen in artikel 1.13 van de planregels. Hierin staat dat onder een bedrijf wordt verstaan 'een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet inbegrepen'. Reclamant voldoet niet aan deze definitie. Een maatschappelijke functie is in deze passender. Het is op basis van het provinciale beleid (Verordening ruimte 2012) niet toegestaan om nieuwe bedrijfswoningen op te richten. Dit geldt voor alle Brabantse gemeenten.
- Omdat de geldende bestemmingsplannen nimmer een woning hebben toegelaten, houdt de zienswijze van reclamant, in planologische zin, een verzoek om nieuwvestiging in. Het bestemmingsplan biedt hier geen mogelijkheden voor. Dit omdat er in de praktijk nauwelijks situaties zijn waarin de nieuwvestiging van een (bedrijfs)woning duurzaam noodzakelijk is. De door reclamant aangedragen argumenten kunnen ook op een andere manier worden opgelost dan door middel van een woning (denk bijvoorbeeld aan beveiliging).

Zienswijze 2

- Het gebouw waarnaar reclamant verwijst, is nimmer vergund als woning. Het gebouw kan worden gebruikt in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving van artikel 14: 'Maatschappelijk'.
- Er is geen reden om te veronderstellen dat bij een bedrijfsgebouw automatisch een bedrijfswoning nodig is. Dit geldt voor alle Brabantse gemeenten. Bovendien is de gemeente Valkenswaard niet gebonden aan de regels van andere gemeenten.
- Er is geen bestaande, vergunde woning aanwezig en het geldende en nieuwe bestemmingsplan staat deze ook niet toe.
- Wat de noodzaak betreft zie onze reactie op zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 P.G.A. Vos, Peperstraat 47, 5554 EG Valkenswaard

De zienswijze is 17 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Op het perceel K198 is volgens reclamant sinds 1986 een stal aanwezig, die sinds lange tijd gedoogd zou zijn. Reclamant wil deze stal niet afbreken. Destijds zijn door de gemeente tekeningen verstrekt over hoe de bebouwing eruit zou moeten zien. Reclamant verzoekt de stal te legaliseren, bijvoorbeeld in de vorm van een aanduiding.

Overwegingen

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente het gebouw door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 98). Dit houdt in dat hier een hulpgebouw is toegestaan van maximaal 30 m².

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De stal krijgt op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 98'.

2.4 G.M.J.P.M. Tielemans, Bosstraat 10, 5552 JD Valkenswaard

De zienswijze is 16 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt aanduidingen op te nemen voor de dierenverblijven en opslag op de kadastrale percelen K200, K202 en K497. De gebouwen zijn sinds de ruilverkaveling in 1983 gedoogd (al 30 jaar). Destijds zijn door de gemeente tekeningen afgegeven over hoe de bebouwing eruit zou moeten komen te zien. Reclamant verzoekt dit te verwerken en de goede oppervlaktematen op te nemen.

Overwegingen

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente de gebouwen door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 98).

Op de kadastrale percelen K200 en K202 is een hulpgebouw toegestaan van maximaal 30 m² met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale nokhoogte van 3 m. Op het kadastrale perceel K497 is een hulpgebouw toegestaan van maximaal 22 m².

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De gebouwtjes krijgen op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 98'.

2.5 Mw. Van de Honing - Van de Vegt, Klinkerstraat 16, 5552 BP Valkenswaard

De zienswijze is 16 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt het schuurtje van 6 m² met afdak van 6 m² op het kadastraal perceel K785 te bestemmen. Het schuurtje wordt gebruikt voor de opslag van materiaal om te tuinieren. Reclamant heeft bewijsmiddelen bij de gemeente aangeleverd en verzoekt dit te verwerken en de juiste oppervlaktetaten te vermelden.

Overwegingen

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente het schuurtje door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 98). Hier is een hulpgebouw toegestaan van maximaal 12 m².

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het schuurtje krijgt op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 98'.

2.6 J.M.C. Jansen, Maastrichterweg 134, 5556 Valkenswaard

De zienswijze is 21 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Voor de 'plattelandswoning' op het adres Maastrichterweg 134 is wel de tekst [sba-plw] opgenomen, maar de aanduiding om de woning plus berging ontbreekt. Verzocht wordt de aanduiding om de woning plus berging te leggen.

Overwegingen

De aanduiding is wel op de verbeelding opgenomen. Om het bouwvlak loopt een dikke lijn met "haaiantanden". Dit is het gebied waar de aanduiding(en) betrekking op heeft. Deze aanduiding valt samen met het bouwvlak, waardoor deze minder goed zichtbaar is (zie onderstaande uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan). Op verzoek van reclamant zal de aanduiding worden ingeperkt tot de woning en de berging.



Maastrichterweg 134 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Het gebied waarop de aanduiding 'sba-plw' betrekking heeft, wordt beperkt tot de woning en berging.

2.7 Mw. A. van Dijk-Van den Boogaert, Maastrichterweg 88, 5554 GL Valkenswaard

De zienswijze is 17 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op kadastraal perceel K272 en K236. Op perceel K272 staan twee schuilstalletjes voor drie paarden en een hangbuikzwijn. De bezwaren van reclamant zijn de volgende.

Reclamant verzoekt om een vergunning voor de schuilstalletjes en begrijpt niet waarom andere mensen hier wel voor in aanmerking zijn gekomen. De stalletjes van reclamant staan er veelal langer dan die van wel vergunde stallen. Reclamant schetst een beeld van de voorgeschiedenis van het gebruik.

Op de website van de KHNS staat dat het verplicht is om een schuilstal op de wei te hebben ter bescherming van paarden tegen weersomstandigheden en om het voer droog te kunnen hebben staan. Wanneer de paarden niet goed worden verzorgd, kunnen er problemen met de dierenbescherming ontstaan.

Overwegingen

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente op het perceel K272 de stal door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 76). Hier is een hulpgebouw toegestaan van maximaal 40 m².

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De stal krijgt op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 76'.

2.8 C.W. De Zeeuw, De Scheepsvork 17, 5555 LN Valkenswaard

De zienswijze is 18 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

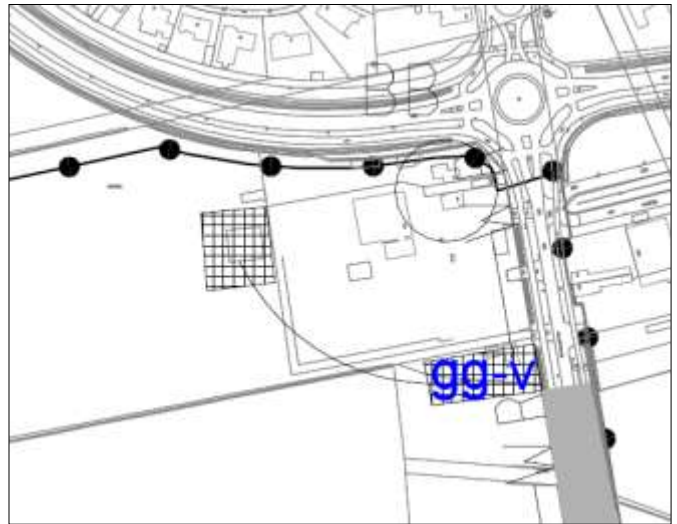
1. In het bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen voor de kadastrale percelen K529 en K813. In de toelichting bij deze bestemming staat nergens vermeld dat het houden van paarden hierop niet is toegestaan, maar er is wel een aparte functie 'paardenhouderij' opgenomen. Mag hier in de toekomst een trainingscentrum voor paard en mens worden gerealiseerd? Kan een uitbreiding plaatsvinden van de moes-, fruit- en kruidentuin?
2. Wordt onder een paardenbak ook een buitenbak verstaan?
3. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m. Hier wordt in de huidige situatie niet aan voldaan. Door de verkoop van het aangrenzende perceel staat de schuur nu binnen 5 m van de perceelsgrens van de buren. Wanneer er in de toekomst sloop en nieuwbouw zou plaatsvinden, zou dit problemen kunnen veroorzaken. Hoe kan dit worden voorkomen?
4. De houtschuur is niet opgenomen in het plan, terwijl deze onder de overgangsbepaling valt. De schuur is in 1940 gebouwd. De schuur is als koeienstal gebruikt en heeft in de oorlog onderdak geboden aan onderduikers. Later is deze als kippenhok gebruikt en doet nu dienst als houtopslag. De gemeente heeft toegezegd in het archief op zoek te gaan naar bewijsstukken.
5. Het kadastraal perceel K813 heeft een tuinbestemming gekregen. Wat is hiervoor de reden en wat is gezien de toekomstplannen de beste bestemming: 'Agrarisch met waarden' of 'Tuin'?
6. De nu strijdige situatie, gecreëerd door de bebouwing te K813 (tuinkas en tuinhuisje) zijn in gebruik bij Maastrichterweg 96 en voldoen op basis van het geldende als het ontwerpbestemmingsplan aan de gestelde voorwaarden om 30 m² vergunningsvrij te kunnen bouwen bij een bedrijfswoning. Volgens de gemeente zou er geen sprake zijn van een strijdige situatie en kan op grond van deze situatie de bebouwing gelegaliseerd worden.
7. Reclamant oppert de mogelijkheid om een deel van het bouwvlak op perceel K529 over te brengen naar K813. Wat zijn hier de mogelijkheden?

Overwegingen

De hierna opgenomen afbeeldingen geven een uitsnede weer van de desbetreffende locaties.



Perceel K529 en K813 (bron: kadastrale kaart)



Perceel K529 en K813 (bron: ontwerpbestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl en geldend bestemmingsplan)

1. Volgens artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. In artikel 1.41 is opgenomen wat onder een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt verstaan. Een paardenhouderij is hier niet toegestaan. De gemeente wil 'verpaarding' van het buitengebied niet bij recht toe staan, omdat een paardenhouderij veelal behoefte heeft aan specifieke bedrijfsbebouwing (zoals rijhallen). Omdat deze bebouwing qua aard en omvang afwijkt van een regulier agrarisch gebruik, is ervoor gekozen om hier een aparte bestemmingsregeling voor op te stellen. Een trainingscentrum voor paard en mens (manege) is niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een moes-, fruit- en kruidentuin is toegestaan als dit deel uitmaakt van een agrarische bedrijfsvoering. Wanneer het gaat om een hobbymatig gebruik, zal dit binnen bijvoorbeeld een Woon- of Tuinbestemming moeten plaatsvinden.
2. Ja, zie de begripsbepaling in artikel 1.67.

3. In artikel 2 (Wijze van meten) is aangegeven dat onder de perceelsgrens de grens van het bouwperceel moet worden verstaan. Het bouwperceel (het bouwvlak) is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd gebleven. De eigendomssituatie heeft hier geen invloed op. Problemen worden daarom niet voorzien.
4. Uit gemeentelijke informatie is gebleken dat de houtschuur dateert van vóór 27 augustus 1976. Deze schuur zal in het vast te stellen bestemmingsplan gelegaliseerd worden door de aanduiding 'hulpgebouw 76'. Daarbij is gebleken dat het bouwvlak van perceel K529 ten opzichte van het geldende plan ten onrechte iets is verruimd. In het nieuwe plan wordt de omvang van dit bouwvlak aangepast op basis van het geldende plan.
5. Uit luchtfoto's is gebleken dat delen van het plangebied, waar een agrarische bestemming op van toepassing is, inmiddels een ander gebruik kent. Het ligt niet in de rede om hier handhavend tegenop te treden, omdat dit gebruik samenhangt met de verbale bestemmingsregeling voor 'Wonen' in het geldende bestemmingsplan. Daarom is hieraan een andere, passende bestemming gegeven, die beter recht doet aan de bestaande situatie. Hier is de bestemming 'Tuin' aan toegekend. Welke bestemming het beste bij de toekomstplannen van reclamant past, is een persoonlijke afweging en deze kan de gemeente niet voor reclamant maken.
6. Het ontwerpbestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bouwvlak te vergroten met maximaal 15% (zie artikel 5.7.1) of om de vorm van het agrarisch bouwvlak aan te passen (zie artikel 5.7.2). Daarnaast kan reclamant via een aparte procedure (zoals een omgevingsvergunning of een postzegelbestemmingsplan) de beoogde ontwikkeling planologisch verankeren. De gemeente zal dit verzoek dan zelfstandig beoordelen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding krijgt de houtschuur de aanduiding 'hulpgebouw 76'. De vorm van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van kadastraal perceel K529 wordt op de verbeelding verkleind overeenkomstig het geldend bestemmingsplan.

2.9 Everhage B.V. namens dhr. Sprengers, Spielheuvellaan 23, 5711 AS Someren (2x)

Reclamant heeft twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is 25 januari 2013 ontvangen. De tweede zienswijze is 31 januari 2013 ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting

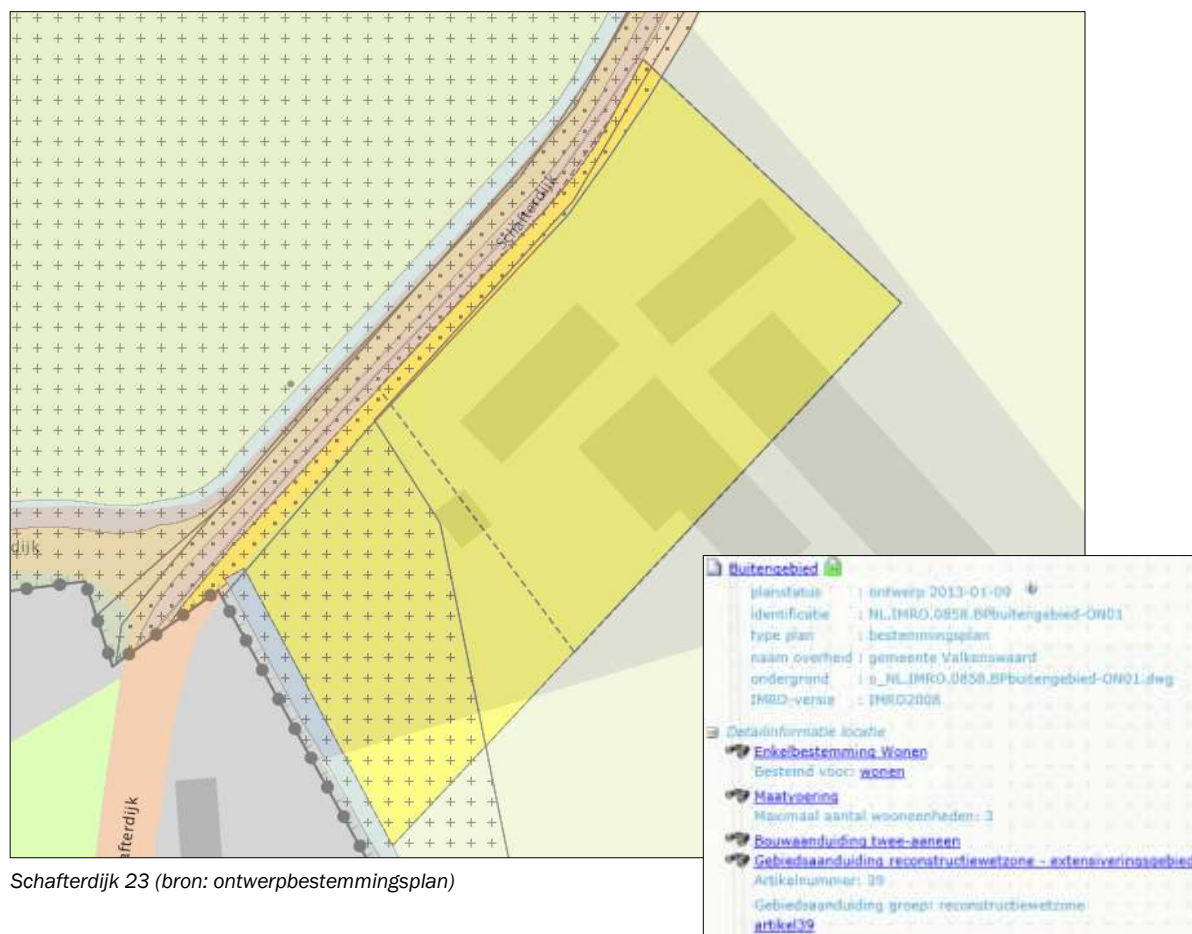
Zienswijze 1

Reclamant is eigenaar van het kadastraal perceel E85 (Schafterdijk 23). Aan een gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ex art. 19.1 WRO is eind 2006 een archeologisch onderzoek verricht. Daarbij is vast komen te staan dat ter plaatse geen sprake is van een esdek. Er zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van het perceel te verwijderen.

Zienswijze 2

Op basis van de in 2009 doorlopen artikel 19.1 procedure is het toegestaan de huidige langgevelboerderij te splitsen en een extra, vrijstaande woning op te richten tussen Schafterdijk 23 en 27. De extra, vrijstaande woning mag op grond van het vrijstellingsbesluit dd 18-11-2009 maximaal 900 m³ bedragen. In datzelfde besluit is bepaald dat de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw maximaal 25 m mag bedragen. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen.

Overwegingen

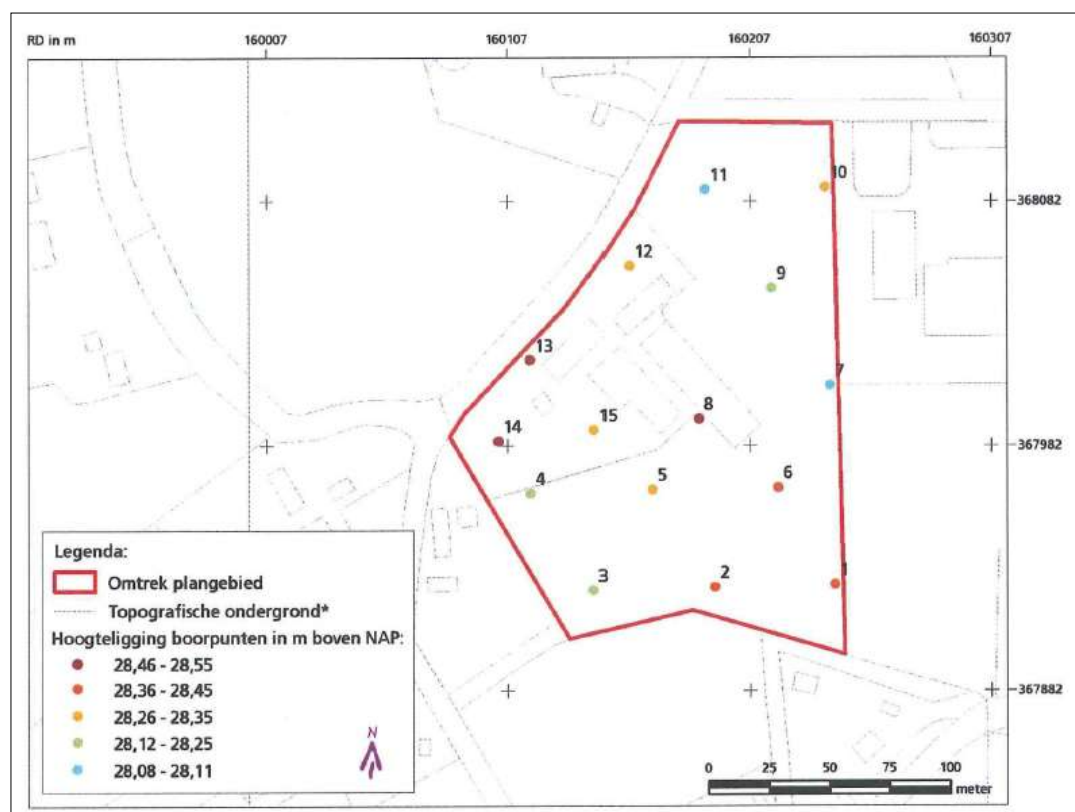


Zienswijze 1

Op de afbeelding is met het gele vlak de woonbestemming van de locatie weergegeven. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is met een plusjesarcering weergegeven. Op een deel van het perceel is 'Waarde Archeologie 4' opgenomen. Het andere deel kent geen beschermenswaardige archeologische waarden. Het deel met de dubbelbestemming is onbebouwd.

Wat de archeologische waarden betreft geldt dat deze zijn gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE eenieder in de gelegenheid gesteld om op deze de kaart en het bijbehorende beleid te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen.

Reclamant heeft in 2007 een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren (nummer 2007/6). De conclusie van dit onderzoek is dat er geen indicatoren aanwezig zijn die erop kunnen wijzen dat archeologische waarden aanwezig zijn. Dit onderzoek is niet betrokken bij de verstoringenkaart van de Milieudienst SRE. Echter, gelet op het aanwezige onderzoek is de gemeente van mening dat dit voldoende aanleiding biedt om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' ter plaatse van het onderzoeksgebied van de verbeelding te verwijderen.



Onderzoeksgebied archeologisch vooronderzoek

Zienswijze 2

Gebleken is dat burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard op 18 november 2009 vrijstelling hebben middels artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de herinrichting van het perceel Schafterdijk 23 ten behoeve van de herbouw van de bestaande langgevelboerderij en de bouw van de derde woning, met in achtneming van het gelijktijdig beëindigen van de varkenshouderij en sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen op voornoemd perceel (zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing "Schafterdijk 23" d.d. 20 november 2008). Dit is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt (maximaal drie woningen toegestaan, waarvan twee aaneengebouwd).

Reclamant constateert terecht dat de vrijstaande woning maximaal 900 m³ mag bedragen en de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw maximaal 25 m mag zijn. De planregels zullen hierop worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

Op de verbeelding wordt ter plaatse van het archeologisch onderzoeksgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van de verbeelding verwijderd.

In de regels wordt opgenomen dat de vrijstaande woning aan de Schafterdijk 23 maximaal 900 m³ mag bedragen en mag de afstand van het bijgebouw tot het hoofdgebouw maximaal 25 m zijn.

2.10 R.G.W. Damen, Vlaskam 30, 5555 KP Valkenswaard

De zienswijze is 23 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De vader van reclamant heeft het kadastraal perceel C2818 aan zijn 9 kinderen overgedragen. Vanaf 1977 heeft elk deel een nieuw perceelsnummer gekregen. Het deel van reclamant heeft nummer K176. Door de jaren heen is op elk perceeltje een hokje gebouwd.

Reclamant wenst in de toekomst meer gebruik te maken van het perceel en wil graag de bebouwing behouden om gereedschap en materiaal op te slaan, er te kunnen verblijven en eventueel te schuilen.

Verzocht wordt om ter plaatse een aanduiding op te nemen voor een volkstuin en hier bebouwing toe te staan, zoals is opgenomen in artikel 16.2.3 van de planregels.

Overwegingen

De gemeente heeft geconstateerd dat het feitelijk gebruik hier 'volkstuin' is, dat sinds de jaren '70 plaatsvindt. Dit zal door middel van een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen. Voor de perceeltjes gelden dan de bouw- en gebruiksregels, die voor alle volkstuinen in het buitengebied gelden. In het vast te stellen bestemmingsplan bedraagt dit 12 m² per individuele volkstuin van minimaal 100 m². Artikel 16.2.3 wordt hiertoe aangepast.



Perceel K176 (bron: ontwerpbestemmingsplan en kadastrale kaart)

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Voor de locatie wordt de aanduiding 'volkstuin' opgenomen.

2.11 Van Dun Advies BV namens dhr. Schellekens, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten

De zienswijze is 30 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het adres Kluizerdijk 100. Hier exploiteert reclamant een melkveehouderij. Hiervoor is een binnenplanse wijzigingsprocedure doorlopen (ex. art. 3.6.a Wro). Daarnaast is een afwijking van het bestemmingsplan verleend voor een hogere nokhoogte. De nieuwe rundveestal is reeds gebouwd en in gebruik genomen.

1. In het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw van 15 m. In het artikel zit echter een foute verwijzing. Er wordt verwezen naar artikel 3.2.2.b. Verzocht wordt dit te vervangen door een verwijzing naar artikel 5.2.2.b.
2. Een deel van het bouwvlak heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie'. In de bouwregels is opgenomen dat het bouwen van bouwwerken enkel via een afwijkingsprocedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Dat betekent dat het directe bouwrecht, toegekend middels een bouwvlak, teniet wordt gedaan. Om proceduretijd en -kosten te besparen verzoekt reclamant de bouwvlakken uit te zonderen van de dubbelbestemming. Op de locaties is reeds bebouwing aanwezig, waardoor de dubbelbestemming geen waarde heeft voor de bescherming van de hydrologie.
3. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. In de bouwregels is bepaald dat bouwwerken enkel rechtstreeks mogen worden opgericht indien de oppervlakte niet groter is dan 500 m² en de diepte niet meer is dan 0,3 m danwel 0,5 m bij een esdek. Voor bouwwerken die hier niet aan voldoen, moet een archeologisch rapport worden overlegd en een afwijkingsprocedure worden doorlopen. Omdat reguliere agrarische bouwwerken meestal boven de grens van 500 m² liggen en in aansluiting op de genoemde reactie op dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie', verzoekt reclamant om het bouwvlak in de regels uit te zonderen. Hierbij wordt opgemerkt dat collega-gemeenten ook bouwvlakken hebben uitgezonderd van de dubbelbestemming voor archeologie.
4. Reclamant verzoekt een wijziging in artikel 29.5.1. van de regels. Hierin wordt een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van grondbewerkingen, het roeren en woelen van gronden dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdek onder maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² en meer. Omdat bij diepwoelen standaard tot een diepte van maximaal 0,5 m beneden het maaiveld wordt geroerd, wenst de reclamant dat de opgenomen maat van 0,3 m wordt verlaagd tot 0,5 m beneden maaiveld.

Overwegingen

1. Deze constatering is correct. De foute verwijzing in het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast. De verwijzing naar artikel 3.2.2.b wordt vervangen naar een verwijzing naar artikel 5.2.2.b. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de bouwhoogte van 15 m ambtshalve is bijgesteld naar 13 m.
2. De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' is opgenomen op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012. Hierin zijn de gronden aan de Kluizerdijk 100 aangegeven als 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (EHS)'. In artikel 4.4 van de verordening staat: "Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied EHS wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur". Dit is door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' in het bestemmingsplan vertaald. De gemeente is verplicht om in het bestemmingsplan rekening te houden met de provinciale verordening. Bouwvlakken kunnen hier niet van worden uitgezonderd. Overigens is in artikel 34.3.2. van de planregels aangegeven dat een normaal gebruik is uitgezonderd van een omgevingsvergunning.
3. In het bestemmingsplan is aangesloten op het door de gemeenteraad in juli 2012 vastgestelde archeologisch beleid. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om bouwvlakken niet uit te sluiten van de regels voor archeologische waarden. Daarbij hebben zij zich laten adviseren door de Milieudienst

SRE. De Milieudienst SRE heeft aangegeven dat er diverse voorbeelden in de regio zijn waar archeologische waarden binnen het bouwvlak zijn aangetroffen. Voorbeelden zijn er in Netersel, Mierlo, Hooge Mierde en Asten. Dit standpunt wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied gerespecteerd.

4. Bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de raad op 2 juli 2012 besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan:

- In de regels wordt de foutieve verwijzing in artikel 5.3.2 aangepast. In plaats van de verwijzing naar artikel 3.2.2.b zal worden verwezen naar artikel 5.2.2.b.
- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.12 R-Consult B.V. Juridisch advies namens mr. H.B.J. Reijnders, Annedaal 2, 6002 VJ Weert

De zienswijze is 30 januari 2012 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant betreurt het dat de gemeente de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten aan de overzijde van de Dommelseweg ziet als een nieuwe ontwikkeling, en daarom niet meeneemt in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant vindt de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten een goede oplossing, omdat de huidige locatie aan de Dommelseweg 171 dan kan worden verlaten. Reclamant vindt dat de werkzaamheden op de desbetreffende locatie legaal worden uitgeoefend.

Reclamant zou het waarderen als de gemeente alsnog de aanpassingen zou meenemen in het bestemmingsplan. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt aangenomen dat een afzonderlijke wijzigingsprocedure niet op problemen zal stuiten.

Overwegingen

De locatie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Het verplaatsen van het bedrijf naar gronden die wel gelegen zijn binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan, moet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Dit wordt gelet op het consoliderende karakter van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, niet meegenomen. Hiervoor dient inspreker een aparte procedure te volgen. Tot op heden heeft de gemeente geen initiatief hiertoe gezien. De gemeente kan geen uitspraak doen over mogelijke toekomstige te doorlopen procedures.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.13 J.M.H. Arts–Theuws, Korenstraat 3 554JS Valkenswaard

De zienswijze is 30 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de benaming 'Natuur' van zijn perceel (kadastraal nummer K80, 2.000 m² groot). De volgende redenen worden aangegeven:

- de grond is gekocht als weiland, dus agrarisch;
- de grond wordt op dit moment agrarisch gebruikt (fruit- en moestuin);
- de grond ligt binnen de agrarische grond van zijn broer, die agrariër is. Wanneer het perceel van reclamant wordt overdragen aan de broer, kan er geen agrarisch gebruik plaatsvinden vanwege de bestemming 'Natuur'.
- De bemestingsnorm van natuur ligt lager dan die van agrarisch grond. Daardoor kan geen groente etc. worden verbouwd en raakt reclamant zijn hobby kwijt.
- De economisch waarde van natuurgrond ligt lager dan van agrarische grond.

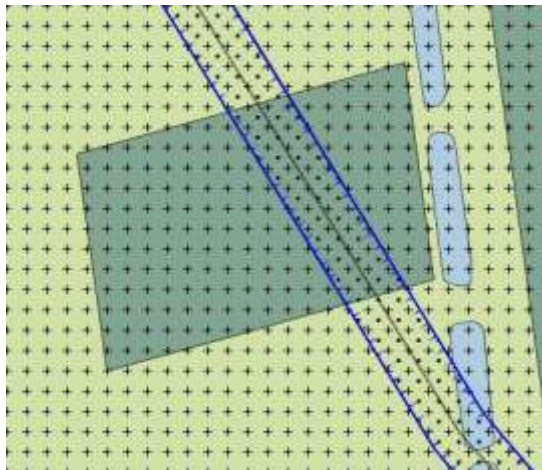
Reclamant heeft de grond in 1980 van zijn ouders gekocht als agrarische grond. Verzocht wordt om de grond als agrarisch aan te merken.

Overwegingen

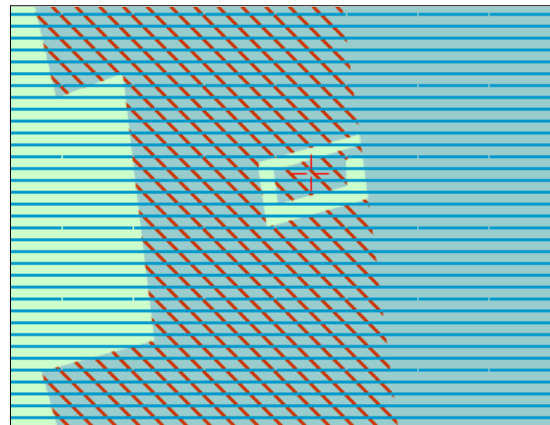
Op de volgende afbeelding is de ligging van het perceel K80 weergegeven, plus een luchtfoto van het perceel.



Perceel K80 (bron: kadastrale kaart en ontwerpbestemmingsplan)



Perceel K80 (bron: Google Earth en Verordening ruimte 2012)



Bij het opnemen van de bestemmingen is niet uitsluitend gekeken naar de huidige bestemming, maar ook naar het actuele gebruik. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat de bestemming 'Natuur' meer recht doet aan de actuele situatie.

Gelet op de feitelijke waarden van de aanwezige begroeiing op het perceel ligt een bestemming 'Agrarisch met waarden' voor de hand. Gekozen is om aan te sluiten op de omliggende agrarische bestemmingen en recht te doen aan de aanwezige waarden ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De bestemming 'Natuur' wordt op de verbeelding gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden'.

2.14 H. Verhoeven, Maastrichterweg 150, 5556 VA Valkenswaard

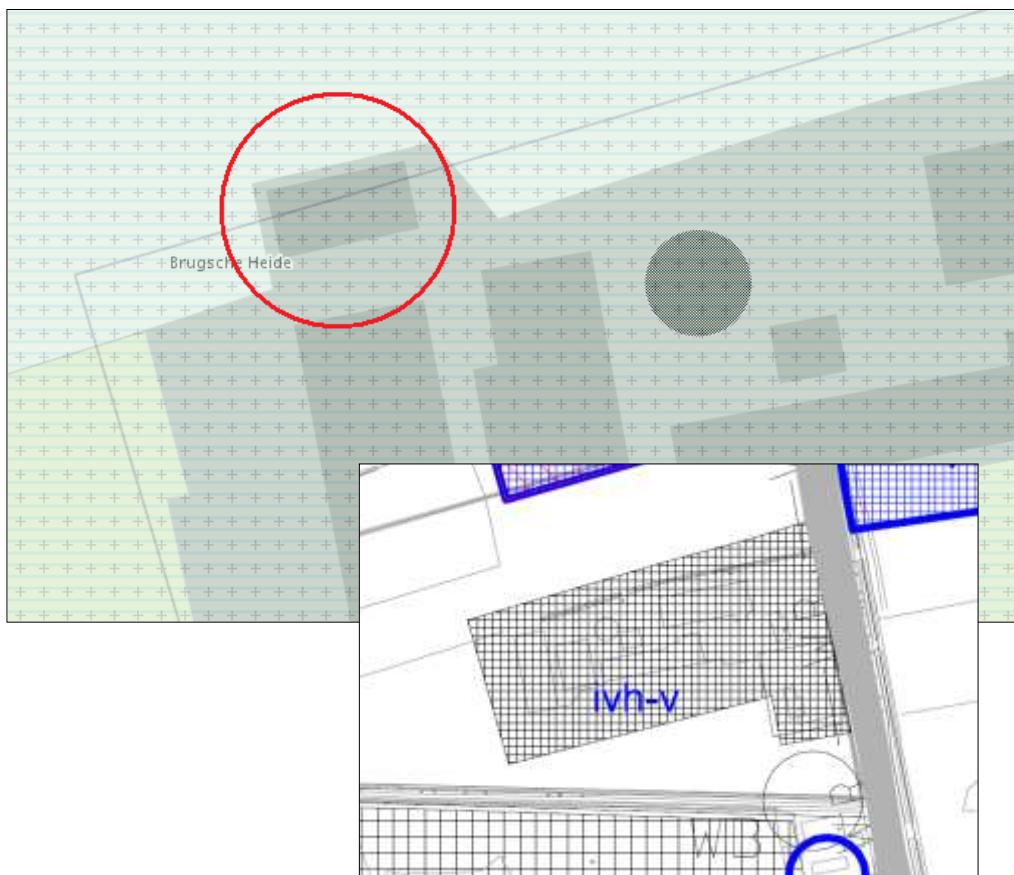
De zienswijze is 30 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Het bouwblok van het intensive bedrijf aan de Maastrichterweg 150 is niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Een kopie van een bouwvergunning uit 2006 is meegestuurd. Reclamant verzoekt om de detailkaart aan te passen, zodat deze overeen komt met de geldende vergunning. Dit betekent dat het bouwblok ongeveer 25 m naar het noorden opschuift.
2. De gronden van het perceel aan de Maastrichterweg 150 hebben een archeologische dubbelbestemming. Reclamant geeft aan de gronden in 1974 te hebben aangekocht van de gemeente en dat de gronden geëgaliseerd zijn opgeleverd. Dat houdt in dat de toplaag is verschoven en de onderlaag tot 70 cm diep is geëgaliseerd. In 1985 is het hele perceel gedraineerd. Reclamant ziet niet in waarom op zijn perceel de archeologische dubbelbestemming van toepassing is en verzoekt de gemeente dit aan te passen.

Overwegingen

1. Bij de zienswijze is een tekening gevoegd, waaruit blijkt dat de gemeente in 2006 een bouwvergunning heeft verleend voor een loods. Deze loods is op de volgende afbeelding omcirkeld. De loods ligt op de grens van het bouwvlak, zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan. Omdat het om een vergunde situatie gaat, en het gebouw hoofdzakelijk binnen het bouwvlak ligt, zal de loods in zijn totaliteit in het bouwvlak van het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.



Maastrichterweg 150 (bron: GBKN en geldend bestemmingsplan)

2. Voor de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De dubbelbestemming is gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de Milieudienst SRE en is door de gemeente in juli 2012 vastgesteld. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid van de gemeente af te wijken, omdat de Milieudienst SRE rekening heeft gehouden met verstoringen. Mocht het echter zo zijn dat reclamant in de toekomst een omgevingsvergunning dient aan te vragen vanwege de archeologische dubbelbestemming, dan kan de overeenkomst uit 1974 worden benut om aan te tonen dat er geen beschermenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Het agrarisch bouwvlak wordt op de verbeelding aangepast, waardoor de vergunde loods binnen het agrarisch bouwvlak komt te liggen.

2.15 E.J.A. Wienholts, Venbergseweg 34, 5551 TJ Valkenswaard

De zienswijze is 30 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. In het bestemmingsplan is volgens reclamant het bouwvlak van de locatie Venbergseweg 34 ingetekend als de oude situatie van vóór 1992. De locatie voor het nog te bouwen woonhuis ontbreekt.
2. Sinds 10 november 1992 is door burgemeester en wethouders vrijstelling verleend voor de vestiging van een loonwerkerbedrijf.
3. Sinds november 1992 is op deze locatie ook het loon- en grondverzetbedrijf Wienholts gevestigd. Tevens is de inpandige woning als zodanig in gebruik.
4. Op 2 juli 2012 heeft een bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden van een agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming. Daarnaast is een verzoek ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning. De grootte van het bouwblok is in dit plan aangepast (NL.IMRO.0858.BPVenbergseweg 34). Verwezen wordt naar de brief van de gemeente met kenmerk: 12uit07082, 08-10-2012.

Overwegingen

Gelet op de recente vaststellingsdatum van het bestemmingsplan (wijzigingsplan) Venbergseweg 34 (juli 2012) en het daarin geleverde maatwerk, is de gemeente van mening dat de locatie buiten het bestemmingsplan Buitengebied kan worden gelaten. Dit doet het meeste recht aan de afspraken die de gemeente met reclamant in het kader van het wijzigingsplan heeft gemaakt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan Venbergseweg 34 wordt uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied gehaald. Tevens zal de locatie worden geschrapt uit de retrospectieve toets van bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting.

2.16 G.C. Rijkers, Hoeverdijk 60, 5556 VN Valkenswaard

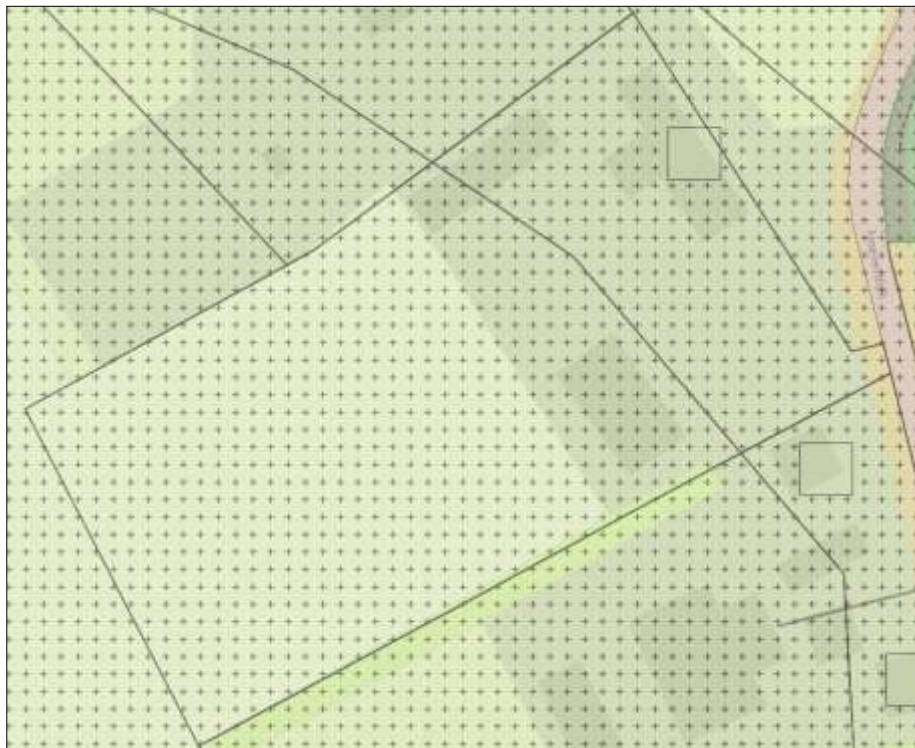
De zienswijze is 1 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt de gemeente om een schriftelijke bevestiging voor de verankering van een verleende bouwvergunning (B&W- besluit d.d. 19 november 2002, onder 5) in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Deze is verleend op basis van het toenmalige vrijstellingsbesluit artikel 19, lid 2 van de WRO. Reclamant verzoekt ook te garanderen dat dit in de toekomst ook zo zal blijven.

Overwegingen

De locatie Hoeverdijk 60 is als volgt bestemd:



Hoeverdijk 60 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

Alle vergunde bebouwing is binnen het agrarisch bouwvlak opgenomen, inclusief de vergunde werktuigenloods. Binnen het bouwvlak zijn de agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen en is een agrarisch gebruik toegestaan.

Echter, omdat het om een ontwerpbestemmingsplan gaat, heeft deze geen rechtskracht. Pas wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, kan er van worden uitgegaan dat het plan niet meer veranderd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.17 R.S.M. Moonen, Hoeverdijk 90a, 5556 VN Valkenswaard

De zienswijze is 31 januari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Kadastraal perceel F272 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Groen - Landschapselement'. Reclamant is van mening dat deze bestemming niet overeenkomt met wat zich daadwerkelijk op de grond bevindt. Het merendeel van de grond bestaat uit weiland.

Ook is een paardenstal aanwezig. De paardenstal stond er al voordat reclamant het perceel in 1995 kocht. Reclamant is van mening dat de grond een andere bestemming moet krijgen, zodat de paardenstal kan worden gelegaliseerd.

Overwegingen



Perceel F272 (bron: kadastrale kaart en ontwerpbestemmingsplan)



Luchtfoto perceel (bron: GoogleEarth) en uitsnede uit LOP

Naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw naar de bestemming gekeken:

- In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening was sprake van een bestemming 'Groene Hoofdstructuur'.
- Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 maakt het perceel geen onderdeel uit de ecologische hoofdstructuur (wel attentiegebied EHS en besluitvlak groenblauwe mantel).
- De locatie maakt onderdeel van het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP, BP 43).

Omdat op basis van het geldende bestemmingsplan een agrarische bodemexploitatie mogelijk was, zou het opnemen van een bestemming 'Groen - Landschapselement' de gebruiksmogelijkheden beperken. De bestemming 'Groen - Landschapselement' zal daarom komen te vervallen.

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente de paardenstal door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 98). Hier is een hulpgebouw toegestaan van maximaal 25 m².

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen - Landschapselement' van het perceel F272 vervangen door een bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de paardenstal wordt op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 98' opgenomen.

2.18 A.H.A.M. Vossen, Hobosstraat 20, 3900 Overpelt (België)

De zienswijze is 1 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

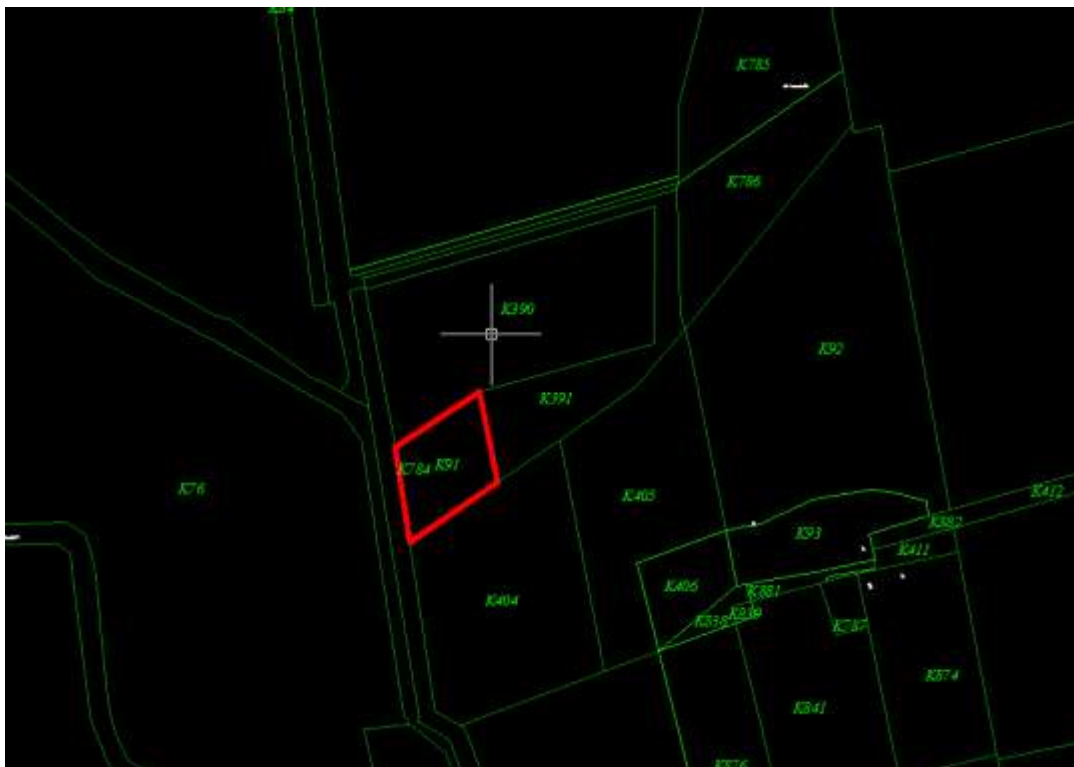
Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de benaming 'Natuur' van het kadastraal perceel K91 om de volgende redenen:

1. Het perceel is als agrarische grond aangekocht.
2. Het perceel wordt gebruikt als fruit- en moestuin.
3. Alle omliggende gronden zijn agrarisch bestemd, inclusief de percelen van hobbytuinders. Waarom krijgen zij wel de naam agrarisch?
4. De economische waarde van natuur ligt lager dan van agrarische grond.

Reclamant verzoekt om bovengenoemde redenen zijn grond in het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch aan te merken.

Overwegingen



2.19 R.H.A. Wils, Le Sage ten Broekstraat 57, 5554 SX Valkenswaard / M.F.W. Wils, Bien 15, 3930 Achel (België)

De zienswijze is 4 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Volgens reclamant heeft de toegezegde wijziging van het opnemen van bebouwing op de verbeelding en in de planregels niet plaatsgevonden. Het betreft het perceel gelegen aan de weg Zeelberg richting Bruggerhuizen / Opperheide.

Reclamant is van mening dat bebouwing en gebruik op desbetreffend perceel niet illegaal is vanwege overgangsbepalingen en de lange gedoogtermijn. Het perceel wordt gebruikt voor het houden van paarden, de opslag van goederen (zoals hout en rijtuig) en recreatie/ontspanning.

Reclamant verzoekt het volgende in het bestemmingsplan op te nemen:

- toegangspoorten met pilaren;
- paardenstal met recreatieverblijf;
- diverse afdaken / schuurtjes voor opslag / stalling van privégoederen;
- het gebruik zoals omschreven.

Reclamant verwijst naar eerder ingediende conceptaanvraag voor een bouwvergunning. Reclamant merkt op dat een deel van het perceel is bestemd als natuur. Dit deel is echter dermate klein van omvang dat onmogelijk gesproken kan worden over (te beschermen) natuur.

Ook is reclamant niet duidelijk waarom andere bebouwing in de omgeving van zijn perceel is gelegaliseerd.

Overwegingen

De zienswijze heeft betrekking op de kadastrale percelen K164, K165 en K166. In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente op het perceel K165 een aanduiding 'hulpgebouw 98' opneemt, op basis waarvan maximaal 30 m² aan bebouwing is toegestaan.

Het perceel met de natuurbestemming is als zodanig bestemd vanwege de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals dit is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte 2012.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt voor kadastraal perceel K165 de aanduiding 'hulpgebouw 98' opgenomen.

2.20 J.T.M. Jaspers, Sportstraat 10, 5556 VW Valkenswaard

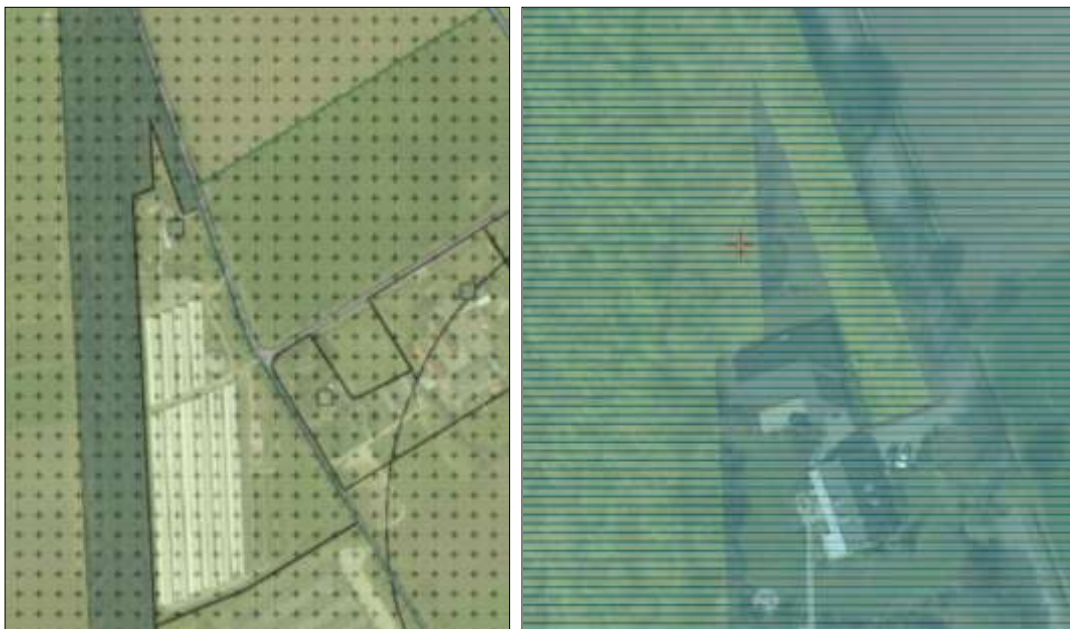
De zienswijze is 4 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant dient bezwaar in tegen het benoemen van 'Natuur' op het noordelijk gedeelte van zijn agrarisch perceel aan de Kluizerdijk 90 te Valkenswaard. Het perceel is gedeeltelijk voorzien van erfbeplanting, maar niet tot vast aan de bebouwing in verband met bedrijfsactiviteiten. Reclamant verzoekt de bestemming 'Natuur' te vervangen door agrarisch gebruik. Hierbij wordt in overweging gegeven dat na 2024, in verband met het verbod op de pelsdierhouderij, andere activiteiten op het perceel moeten gaan plaatsvinden.

Overwegingen

De volgende afbeelding geeft weer hoe het perceel in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd. Het meest noordelijke deel heeft een natuurbestemming (donkergroene kleur). De natuurbestemming is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte 2012. Hierin is het noordelijk deel aangegeven als ecologische hoofdstructuur (EHS). Zie de rechter afbeelding.



Kluizerdijk 90 (bron: ontwerpbestemmingsplan en Verordening ruimte 2012).

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor die gronden die door de provincie zijn aangewezen als EHS. In artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2012 is aangegeven dat een bestemmingsplan, gelegen in de ecologische hoofdstructuur, de ecologische waarden en kenmerken dient te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen.

Het is correct dat de pelsdierhouderij tot het jaar 2024 kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan biedt diverse mogelijkheden voor een ander (agrarisch en niet-agrarisch) hergebruik op het agrarisch bouwvlak. Zie bijvoorbeeld artikel 5.1. (bestemmingsomschrijving) en artikel 5.5 (afwijken van de gebruiksregels). Vanwege de status van ecologische hoofdstructuur is het niet mogelijk de gronden, die als "Natuur" zijn aangegeven, een agrarische bestemming te geven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.21 Van Dun Advies BV namens dhr. Schellekens, Wolfsven 28, 5556 VD Valkenswaard

De zienswijze is 11 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting:

1. De gemeente heeft een omgevingsvergunning verleend voor een nieuwe loods. De loods is te dicht op de sleufsilos gesitueerd. De loods is gebouwd op 6 m afstand van de sleufsilos, parallel gelegen aan de loods. Hierdoor is de loods voor een deel buiten het ingetekende bouwvlak gelegen. Derhalve is het noodzakelijk dat het bouwvlak van vorm verandert.
2. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vormverandering van agrarische bouwvlakken. Naar mening van reclamant wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan:
 - a. Binnen het huidige bouwvlak bestaan onvoldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing. Het huidige bouwvlak is reeds volledig bebouwd. De 'overgebleven' ruimten zijn te klein of niet ideaal van vorm.
 - b. De loods leidt niet tot extra milieubelasting. De nieuwe loods wordt gebruikt voor de stalling van werktuigen op een vloestofkerende vloer, hetgeen een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Er kunnen meer activiteiten inpandig plaatsvinden, waardoor geluid wordt gereduceerd.
 - c. De nieuwe loods geeft geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven. Er worden geen dieren gehouden waardoor de milieubelasting niet toeneemt.
 - d. Wat de waterhuishouding betreft wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat het hemelwater niet wordt verontreinigd. De afvoer is aangesloten op een bestaande perceelsloot, die het regenwater voldoende kan opvangen. Doordat de loods maar een oppervlak van 500 m² heeft, is een Waterwetvergunning niet noodzakelijk.
 - e. Er is aansluitend aan de overige bedrijfsgebouwen gebouwd en er vindt geen afwijkende situering plaats ten opzichte van de reeds aanwezige gebouwen. Er is volgens reclamant sprake van een zuinig ruimtegebruik. Hierdoor blijft de openheid in het gebied behouden. De loods ligt niet in het gebied dat als archeologisch waardevol is aangeduid.
 - f. Het bedrijf is reeds goed landschappelijk ingepast. Het is gevestigd aan een doodlopend straatje, waarbij het perceel is voorzien struweel en bomen. Bedrijfsgebouwen zijn vanaf de straat nauwelijks zichtbaar.
3. Volgens reclamant is een bouwvergunning afgegeven voor een tweede bedrijfswoning. De gemeente heeft aangegeven dat slechts een vergunning voor maximaal 1 bedrijfswoning bekend is. Dit bevreemdt reclamant, omdat een kopie van de vergunning is meegestuurd. Reclamant verzoekt om de tweede bedrijfswoning alsnog positief te bestemmen.
4. Reclamant verzoekt geen archeologisch onderzoek verplicht te stellen bij bodemingrepen tot 0,5 m. Gezien het intensieve gebruik van landbouwgronden is het hoogst onwaarschijnlijk dat bij afgravingen van 0 - 0,5 m archeologische waarden worden gevonden. Door de huidige regels wordt een onderzoek verlangd waarbij onnodig kosten worden gemaakt en er geen archeologische waarden zijn te verwachten. Verzocht wordt de eisen voor een archeologisch rapport voor bodemingrepen dieper dan 0,3 m bij de archeologische dubbelbestemmingen aan te passen naar ten minste 0,5 m.

Overwegingen

1. Het is correct dat reclamant over de benodigde vergunning beschikt voor de loods. De loods ligt op de grens van het bouwvlak, zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan. Omdat het om een vergunde situatie gaat, en het gebouw hoofdzakelijk binnen het bouwvlak ligt, zal de loods in zijn totaliteit in het bouwvlak van het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.
2. Zie de reactie van de gemeente onder 1.
3. Reclamant heeft een kopie gestuurd van een bouwvergunning voor de bouw van een tweede bedrijfswoning uit 1989. Deze woning zal op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen door middel van het maatvoersymbool '2'.

4. Bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de raad op 2 juli 2012 besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- Op de verbeelding wordt het agrarisch bouwvlak aan Wolfsven 28 zodanig aangepast, dat de vergunde loods hier binnen komt te liggen.
- De tweede agrarische bedrijfswoning wordt op de verbeelding aangegeven door middel van het maatvoeringsymbool '2'.
- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.22 D. Martens en D. Brouwer, Lindedorp 11, 3990 Peer (België)

De zienswijze is 8 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant is vanaf 1993 in bezit van een perceel aan de Kluizerdijk met kadastraal nummer K234. Hier zijn een paardenstal en tuinhuisje aanwezig. De stal is op de verbeelding ingetekend. Het tuinhuisje wordt gebruikt voor dagrecreatieve doeleinden. Aangezien het tuinhuisje achter de camping 'De Brugse Heide' staat werd hier geen kwaad in gezien. Reclamanten willen graag ook een positieve bestemming voor het tuinhuisje.

Overwegingen

In het kader van het inventarisatietraject naar illegale gebouwen is geconcludeerd dat het tuinhuisje niet voldoet aan de regels die tot legalisering van de bebouwing kunnen leiden. Reclamanten hebben hier een aparte brief over ontvangen. Dat het tuinhuisje in de nabijheid van de camping staat geeft geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken. De camping is in het verleden vergund en positief bestemd, in tegenstelling tot het tuinhuisje. Het tuinhuisje wordt niet op de verbeelding opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.23 F. van Hout, Schafterdijk 13, 5556 VK, Valkenswaard

De zienswijze is 11 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De gemeente heeft het oppervlak aan bijgebouwen in het buitengebied (100 m²) niet gelijk gesteld aan de maatvoering voor bijgebouwen in de bebouwde kom (150 m²). Volgens reclamant is het waarschijnlijk dat met de norm van 100 m² meer illegale bebouwing zal plaatsvinden in het buitengebied. Reclamant kan zich hier niet mee verenigen, omdat de behoefte aan bijgebouwen blijft. Het perceel aan de Schafterdijk 13 is ruim 5.000 m² groot en daardoor heeft reclamant meer behoefte aan stallingruimte. Gezien de aanwezigheid van de huidige veestapel (3 pony's, 3 geiten, 2 hangbuikzwijntjes, 2 konijnen en kippen) heeft reclamant stallingruimte nodig voor hooi, stro, aanhangwagen, gereedschap, etc. Zou het voor het legaliseren van bijgebouwen groter dan 100 m² een optie kunnen zijn dat men een aanvraag toetst aan criteria? Hierdoor zou maatwerk mogelijk kunnen zijn, waar de gemeente en burger baat bij hebben.

Overwegingen

De gemeente is van oordeel dat 100 m² ruim voldoende is voor een bijgebouw bij een woonfunctie. Deze oppervlaktemaat is gelijk aan die uit het geldende bestemmingsplan. Gelet op de functies en waarden van het buitengebied is er geen aanleiding om dit gelijk te stellen met de maatvoering die in de bebouwde kom wordt gebruikt. De gemeente hanteert daarbij het uitgangspunt om versterking in het buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan. Dat reclamant hobbymatig dieren houdt, biedt geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken.

De gemeente is geen voorstander voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid om van de maximale oppervlaktemaat af te wijken. De grens van 100 m² is een harde grens en overschrijding hiervan is vanuit ruimtelijke oogpunt niet noodzakelijk/wenselijk voor de woonfunctie. De enige afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in artikel 22.3.2 ('sloopbonus'regeling). Wanneer een (deel van) de bijbehorende bouwwerken boven de 100 m² worden gesloopt, mag hier een bepaald percentage voor worden teruggebouwd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.24 Jonkers Advies namens dhr. en mw. J Willems, Luikerweg 134, Valkenswaard

De zienswijze is 7 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamanten exploiteren een agrarisch bedrijf op twee locaties: de Luikerweg 134 en Venbergseweg 29. Het bezwaar richt zich op de volgende onderdelen:

1. Het gewijzigde artikel 34 van het ontwerpbestemmingsplan is naar mening van reclamanten geen verruiming ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, maar een verslechtering die niet met planologische argumenten wordt gestaafd. Er is geen sprake meer van een directe bouwtitel voor de perceelsdelen die (tevens) zijn gelegen binnen de aangeduide bouwvlakken. De afwijkmogelijkheid wordt gekoppeld aan een advies vooraf van een onafhankelijk deskundige. De 'deskundigheid' wordt niet nader gedefinieerd, noch het kader waarbinnen die deskundige dient te adviseren en de aspecten die daarbij worden betrokken. Het gevolg is dat bij elke aanvraag, hoe klein dan ook, een advies moet worden uitgebracht. Omdat een toetsingskader ontbreekt, leidt de regeling tot willekeur. Er is onvoldoende gemotiveerd dat de regeling noodzakelijk is in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien leidt de regeling tot aanzienlijke kosten voor initiatiefnemers.
2. Met betrekking tot de archeologische regelgeving kan uit het bestemmingsplan niet worden afgeleid wanneer een esdek aanwezig is. Daarnaast is de diepte-eis van 0,3 m onrealistisch. Het totale perceel van reclamanten is al jaren in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf en gedurende die periode vaak dieper bewerkt. De vereiste van een archeologisch onderzoek brengt alleen maar extra kosten met zich mee. De toelichting op de archeologische beleidskaart 'De Kempen' van de Milieudienst SRE geeft aan dat bij agrarische gronden een diepte moet worden aangehouden van 0,5 m. Reclamanten verzoeken bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' voor grondbewerkingen een diepte aan te houden van 0,5 m. Voor 'Waarde - Archeologie 6' wordt eveneens verzocht dit aan te passen naar 0,5 m.
3. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben reclamanten bezwaar gemaakt tegen de opgenomen begrenzing van het waterbergingsgebied. Naar mening van reclamanten is het niet juist dat daarbij zou zijn aangesloten op de recente keur van het waterschap, omdat deze (nog) niet bestaat. Uit informatie van het waterschap zou blijken dat nader onderzoek nodig is voor de vaststelling van de waterbergingsgebieden binnen het werkgebied van het waterschap. Dat de berging gebaseerd zou zijn op de keur, is daarom volgens reclamanten onjuist. Wanneer de begrenzing van het waterbergingsgebied is afgestemd op de provinciale verordening 2012 kan dit volgens reclamanten ook niet juist zijn, omdat de begrenzing uit de verordening niet exact is. Op perceelsniveau dient een lokale afweging te worden gemaakt. De begrenzing is kleiner dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamanten verwijzen hiervoor naar de bijlage bij de zienswijze.
4. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' vergroot. Ook is een deel van het bouwvlak van de locatie Venbergseweg 29 nog altijd opgenomen binnen deze dubbelbestemming. In de procedure bij de Raad van State heeft de gemeenteraad erkend dat dit op een misverstand berust en dat dit deel niet tot een waterbergingsgebied behoort.
5. Binnen de dubbelbestemming geldt een beperking ten aanzien van het bouwen ten dienste van de primaire bestemming. Er is geen directe bouwtitel (meer) aanwezig. Reclamanten worden daardoor volledig afhankelijk van het standpunt van het waterschap. Dat druist in tegen de rechtszekerheid van reclamanten.
6. Luikerweg 134: Het bouwvlak is naar mening van reclamanten abusievelijk getekend tot over de sloot. Omdat hier niet gebouwd kan worden is het niet logisch hierop een bouwvlak te leggen. Hetzelfde geldt voor het gedeelte van het bouwvlak dat grenst tot aan de Luikerweg. Daar ligt het bouwvlak tot over de sloot en tot aan de zijkant van het fietspad. De wegberm langs het fietspad is geen eigendom van reclamanten en verzocht wordt het bouwvlak hierop aan te passen. Verzocht wordt de compensatie van het bouwvlak vast te stellen in onderling overleg met reclamanten.

7. Luikerweg 134: Hier worden melkvee met jongvee en scharrelkippen gehouden. Ook is een ijsmakerij aanwezig, waarvoor recent een nieuwe ruimte is gerealiseerd. Er is een terras met speelgelegenheid aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'educatie' opgenomen. Dit vormt echter slechts een deel van de nevenactiviteiten. Voor de nevenactiviteiten is een passende regeling opgenomen in de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De gemeente heeft in het kader van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat verkoop aan huis bij recht zou zijn toegestaan. Daarbij is een verkeerde verwijzing opgenomen. Het gaat echter niet alleen om verkoop aan huis, maar ook om zuivelbereiding en ondersteunende horeca. Verzocht wordt de thans geldende regeling 1:1 over te nemen in het nieuwe plan.
8. Venbergseweg 29: Hier worden de stallen gebruikt ten behoeve van het agrarisch bedrijf, passend binnen de milieuvergunning (mestvarkens 140 stuks, melkvee 89 stuks). Hier is ten onrechte de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen. Zie hiervoor de eerder gegeven argumentatie.

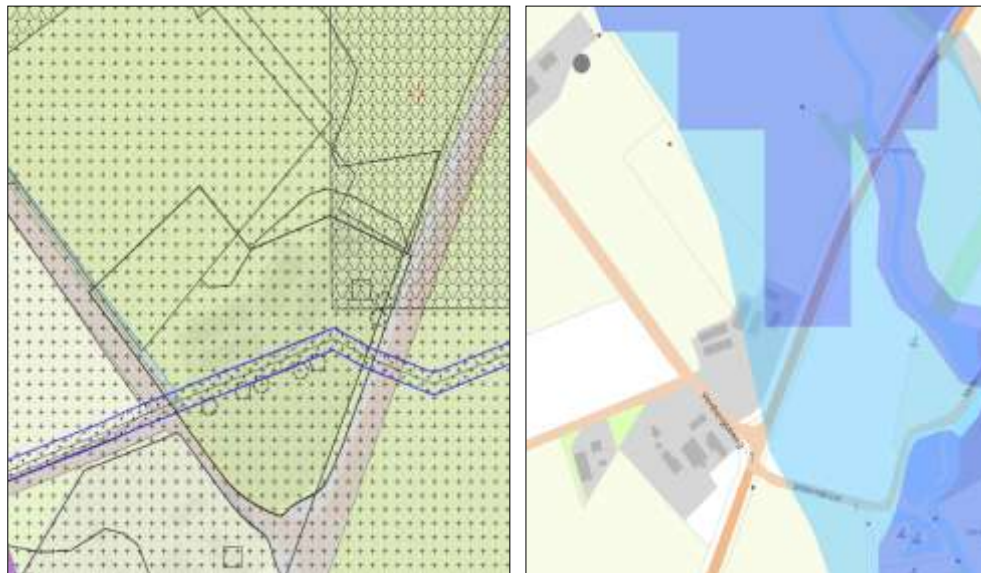
Overwegingen

1. Artikel 34 gaat over de dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie'. Het is correct dat het voorontwerpbestemmingsplan voor dit onderdeel niet is verruimd. De aanscherping is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte 2012, artikel 4.4: Bescherming van de attentiegebieden EHS. Hierin is opgenomen dat:
 - 1) een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied EHS wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
 - 2) een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a) het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b) de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c) het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d) het buiten een agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
 - 3) Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
 - 4) Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Deze regeling is in artikel 34 van het ontwerpbestemmingsplan vertaald. Met de 'deskundigheid' wordt de desbetreffende waterbeheerder c.q. het waterschap bedoeld. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt. Naar mening van de gemeente beschikt het waterschap over voldoende deskundigheid inzake de waterbelangen en is er geen enkele reden om voor willekeur te vrezen. De gemeente is gebonden aan de provinciale Verordening ruimte 2012. Dat er mogelijk kosten mee gemoeid zijn, hangt samen met de procedure van de omgevingsvergunning. De gemeente hecht in deze meer belang aan de bescherming van de waterbelangen.

2. Bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de raad op 2 juli 2012 besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.
3. Voor de Luikerweg 134 geldt dat hier een dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' is opgenomen. Op de noordoostelijk gelegen locatie geldt een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' (gearceerd met 'golfjes'). De laatstgenoemde dubbelbestemming is opgenomen vanwege de aanwezigheid van een regionaal waterbergingsgebied, zoals in de provinciale Verordening ruimte 2012 is opgenomen. Een uitsnede van de desbetreffende kaartbijlage van de verordening is hierna opgenomen. Het paarse gebied is "het besluitvlak regionale waterberging", het blauwe gebied is het 'besluitvlak reserveringsgebied waterberging'. Alleen de

regionale waterberging is binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen. De gemeente baseert zich daarbij op artikel 5.2 uit de provinciale verordening: Bescherming regionale waterbergingsgebieden. Dat er in de provinciale verordening een onnauwkeurigheid kan zitten vanwege het schaalniveau, betekent niet dat de gemeente de bescherming van de regionale waterbergingsgebieden achterwege kan laten.



Venbergseweg 134 (bron: ontwerpbestemmingsplan en Verordening ruimte 2012)

Wat de Keur betreft is de Keur 2009 bedoeld met de bijbehorende kaart 'Keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden'. De volgende afbeelding geeft een uitsnede weer van deze kaart.

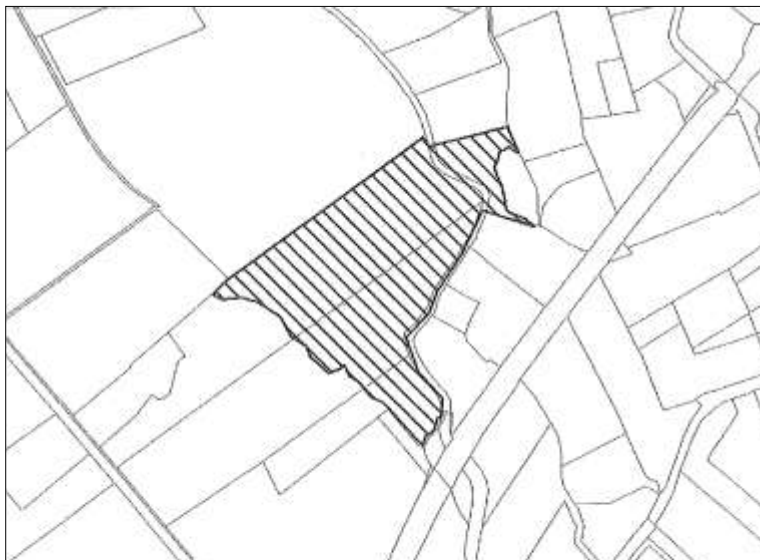


Uitsnede kaart 'Keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden'

Voor de keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar minimaal hydrologisch standstill van de verdroging, en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen binnen deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke doelstellingen. Omdat de bescherming hiervan via de keur plaatsvindt, is het niet noodzakelijk dit binnen het bestemmingsplan op te nemen (dubbele regelgeving voorkomen).

Echter, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap in haar zienswijze aangegeven dat de begrenzing van het waterbergingsgebied is aangepast naar aanleiding van nieuwe

berekeningen met hoogwatermodellen. De gewijzigde begrenzing is opgenomen op de volgende afbeelding.



Kaartbijlage bij zienswijze 2.79

De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' zal op basis van deze kaartbijlage worden aangepast.

4. De gemeente heeft de juridische bevoegdheid om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, wanneer zij vinden dat dit noodzakelijk is. Aan een voorontwerpbestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Wat Venbergseweg 29 betreft geldt het volgende:



Venbergseweg 29 (bron: ontwerpbestemmingsplan en Verordening ruimte 2012)

Hier geldt dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' te ver is doorgetrokken naar het perceel ten zuiden van het agrarisch bouwvlak aan de Venbergseweg 29. Dit zal alsnog worden gecorrigeerd (zie ook zienswijze 2.79, waarin een afbeelding van de aangepaste begrenzing is opgenomen). Het agrarisch bouwvlak valt dan buiten de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie'.

5. De gemeente deelt dit standpunt niet. De inhoud van de planregels is afgestemd op de provinciale Verordening ruimte 2012. Zie ook onze overwegingen onder punt 1 en 3.
6. De gemeente heeft bij de start van het nieuwe bestemmingsplan bepaald dat de omvang van de agrarische bouwvlakken exact het hetzelfde blijft zoals in het geldende bestemmingsplan is aangegeven. Dit geldt ook voor de percelen van reclamanten. Wanneer een uitbreiding of vormverandering van het agrarisch

bouwvlak wenselijk is, kunnen reclamanten gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 5.7.1/5.7.2.

7. In de tweede partiële herziening is een aanduiding 'zuivelbereiding' opgenomen. Volgens het geldende plan is hier toegestaan: *"ambachtelijke zuivelbereiding, waaronder begrepen het bereiden van diverse melkproducten (bijvoorbeeld yoghurt, pudding, ijs, etc) van de melk uit het eigen agrarisch bedrijf met ondersteunende horeca en het bieden van agrarisch-gerelateerde educatieve activiteiten binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'zuivelbereiding'".* Ook is in het geldende plan opgenomen dat *"de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de zuivelbereiding met ondersteunende horeca en het bieden van agrarisch-gerelateerde activiteiten binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'zuivelbereiding' mag maximaal 425 m² bedragen."* Reclamanten hebben terecht geconstateerd dat dit niet op de juiste manier in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dit zal worden hersteld door het opnemen van een specifieke aanduiding, die qua inhoud aansluit op de tweede herziening. De reeds toegekende aanduidingen 'zuivelboerderij' en 'educatie' komen door de nieuwe aanduiding te vervallen.
8. De opmerking over de milieuvergunning is ter kennisgeving aangenomen. Wat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' betreft verwijzen wij naar punt 4.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- In de toelichting wordt in paragraaf 7.9 opgenomen wie met de 'waterdeskundige' uit artikel 34 van de planregels wordt bedoeld.
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' wordt op de verbeelding ter plaats van de Venbergseweg 29 aangepast aan het recente kaartmateriaal van het waterschap. Deze kaart is opgenomen bij zienswijze nummer 2.72 van deze nota.
- Voor de Luikerweg 134 wordt op de verbeelding de aanduiding (abp) opgenomen: ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten. In de regels (artikel 5) wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding 'ambachtelijke zuivelbereiding en agrarisch gerelateerde educatieve activiteiten en ondersteunende horeca is toegestaan tot 425 m²'. De aanduidingen 'zuivelboerderij' en 'educatie' komen hierdoor op de verbeelding en in de planregels te vervallen.
- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.25 ABAB Accountants en adviseurs namens dhr. Dekkers, Kapelweg 6, Valkenswaard

De zienswijze is 11 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant exploiteert een tuinbouwbedrijf. De bezwaren van reclamant zijn de volgende:

1. Naar mening van reclamant is er een rechtsonzekerheid in artikelen 5.2.6 en 5.3.3. Beide artikelen zijn zodanig geformuleerd dat de suggestie wordt gewekt dat meer is toegestaan dan dat in het artikel wordt bedoeld.
 - a. In artikel 5.2.6.a wordt door de woordkeuze 'mogen' de suggestie gewekt dat ook buiten het agrarisch bouwvlak teeltondersteunende voorzieningen mogen worden opgericht.
 - b. In artikel 5.3.3 wekt de suggestie dat permanente teeltondersteunende voorzieningen met een omgevingsvergunning ook buiten het agrarisch bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Reclamant wenst voor zowel tijdelijke als permanente teeltondersteunende voorzieningen de mogelijkheid voor een omgevingsvergunning voor realisatie buiten het agrarisch bouwvlak.
2. De gemeente heeft in reactie op de inspraak aangegeven dat een andere hoogte zou worden opgenomen. Dit is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is wenselijk deze hoogte aan te passen naar 4,5 m. De wandelkappen zijn ongeveer 2,5 m hoog. Verzocht wordt de bouwhoogte te wijzigen van 1,5 m naar minimaal 2,5 m. Voor de kersenteelt zou een maatwerkregeling worden opgenomen waarbij een hoogte van 4,5 m zou gaan gelden. Dit zou niet alleen voor hagelnetten moeten gelden, maar om teelttechnische redenen ook voor tijdelijke overkappingen. Verwezen wordt naar de Inspraaknota.
3. In het bestemmingsplan is de maximale omvang van een agrarisch bouwvlak bepaald op 1,5 ha. Naar mening van reclamant is dit een beperking voor de gewenste bedrijfsontwikkeling. Op het bouwvlak zijn een erf, woonhuis en bedrijfsgebouwen aanwezig, plus permanente teeltondersteunende voorzieningen. De resterende ruimte biedt onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden. De Beleidsnota Teeltondersteunende Voorzieningen, welke geldt als uitgangspunt voor het provinciaal beleid, kent ook geen maximum oppervlaktemaat voor permanente voorzieningen. Reclamant doet de suggestie voor het opnemen van differentiatievakken voor specifieke teeltondersteunende voorzieningen, zodat een bouwvlak van meer dan 1,5 ha kan worden opgenomen. Reclamant vreest bij de huidige bestemmingsregeling voor concurrentievervalsing en verwijst naar het bestemmingsplan van de gemeente Rucphen. Ook de bestemmingsplannen Buitengebied van de gemeenten Geldrop-Mierlo en Cranendonck zouden ruimere mogelijkheden kennen. Reclamant verzoekt het bouwvlak voor de totale huiskavel te bestemmen als bouwblok.
4. In oktober 2012 heeft de gemeente een bouwvergunning verleend voor permanente stellingen met overkappingen. De foliekap is alleen seizoensgebonden aanwezig. Reclamant wenst het bouwvlak te verruimen, zodat recht wordt gedaan aan de verleende omgevingsvergunning.
5. De gronden bij het bedrijf zijn aangeduid als 'Waarde archeologie 4'. De desbetreffende gronden zijn allemaal diepgewoeld vanwege de oorspronkelijke aspergeteelt. Om die reden vindt reclamant het wenselijk dat er geen vergunningplicht geldt als kan worden aangetoond dat er diepwoelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, zodat een nader onderzoek niet hoeft plaats te vinden.
6. In het verlengde hiervan stelt reclamant dat er sprake is van diepwortelende beplanting. Tengevolge van teeltvervangings mag er geen sprake zijn van het vereisen van een onderzoek. Reclamant gaat ervan uit dat artikel 29.5.2.c uitgelegd moet worden als dat deze beplanting de mogelijkheid biedt om de teelt te kunnen voortzetten en te vervangen zoals reclamant dit wenst. Ook op het perceel aan de overzijde vindt vanaf 1982 aspergeteelt plaats. Ook deze gronden zijn diepgewoeld. Verzocht wordt voor zowel dit perceel als voor het huisperceel de archeologische dubbelbestemming te schrappen.

Overwegingen

1. De desbetreffende artikelen worden verduidelijkt:
 - a. De terminologie wordt aangepast. 'Mogen' wordt vervangen door 'moeten'.
 - b. In artikel 5.3.3 wordt geregeld dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na afwijking buiten het bouwvlak kunnen worden toegestaan. De tijdelijkheid blijkt duidelijk uit de aanhef van het artikel. Permanente teeltondersteunende voorzieningen worden buiten het bouwvlak niet toegelaten wegens strijdigheid met het provinciale beleid, het tegengaan van verspreide bebouwing in het landelijk gebied en het principe van gebundelde concentratie.
2. In de planregels is een verschil gemaakt tussen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. In artikel 3.2.5.b (Agrarisch) is opgenomen dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak maximaal 2,5 m mogen bedragen, en hagelnetten maximaal 4,5 m. Ten onrechte is deze maatvoering niet overgenomen in artikel 5.3.3. Dit zal alsnog worden aangepast. Het verhogen van de maatvoering van 2,5 m naar 4,5 m voor tijdelijke overkappingen zal niet worden opgenomen, omdat 'tijdelijke overkappingen' een te algemeen begrip is. Omdat hier van alles onder gevat kan worden, komt dit de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied niet ten goede.
3. Voor de omvang van bestaande agrarische bouwvlakken zijn de bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan eventueel een verruiming naar 1,5 ha plaatsvinden. Een nog groter agrarisch bouwvlak zal uitsluitend in uitzonderingsgevallen aan de orde kunnen zijn. In dergelijke situaties dient door middel van een separate planologische procedure onderbouwd te worden dat de omvang van het bouwvlak passend is binnen het ruimtelijk beleid en de milieuwet- en regelgeving. De beleidsnota Teeltondersteunende Voorzieningen is in 2011 door de provincie ingetrokken. Naar mening van de gemeente doet de huidige planregeling recht aan de situatie ter plaatse en is het opnemen van differentiatievlakken overbodig. De gemeente heeft de beleidsvrijheid om in haar bestemmingsplan eigen ruimtelijk beleid op te nemen, ongeacht de regelingen die andere gemeenten hebben.
4. Gebleken is dat twee vergunningen zijn verleend. Op 10 oktober 2012 heeft de gemeente vergunning verleend om een folietunnel te bouwen. Deze folietunnel ligt binnen het agrarisch bouwvlak is dus in het nieuw bestemmingsplan opgenomen. Op 8 oktober 2012 is een vergunning verleend voor het plaatsen van seizoensgebonden regenkappen als tijdelijke teeltondersteunende voorziening (van maart tot en met augustus). Omdat het om een tijdelijke voorziening gaat, hoeft deze niet in het nieuwe bestemmingsplan verankerd te worden.
5. De gemeenteraad heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. De zienswijze geeft geen aanleiding om van dit beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een oppervlak van meer dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen. De Milieudienst SRE heeft namens de gemeente Valkenswaard de archeologische waarden onderzocht. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. Dat is diepgewoeld, hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.
6. In artikel 29.5.2 zijn de uitzonderingen op artikel 29.5.1 opgenomen. In lid c is opgenomen dat een gewoon onderhoud en beheer hiervan is uitgezonderd. Teeltvervanging kan worden opgevat als een normaal beheer. Het type teelt bij een tuinbouwbedrijf is niet ruimtelijk relevant en hieraan worden geen eisen gesteld, zolang er geen sprake is van diepwortelende beplanting (dieper dan 1 m). Het Wat de archeologische waarden betreft zie punt 5.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Artikel 5.6.2.a. wordt wat de formulering betreft aangepast. 'Mogen' wordt vervangen door 'moeten'.
- De maatvoering in artikel 5.3.3. wordt aangepast. Hagelnetten tot 4,5 m worden toegestaan.

2.26 A.H. Kaptheijns-Kwinten, Bergeijksedijk 30, 5556 XJ Valkenswaard

De zienswijze is 11 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Op percelen landbouwbouwgrond aan de Bekenweg is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Deze aanduiding bevreemdt reclamant, omdat de landbouwgronden door ontginningswerkzaamheden zijn ontstaan en diverse egaliserings- en diepploegwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, waarbij de grond tot 80 cm is geroerd. Ook zijn er diverse diepwortelende gewassen geteeld tot 70 cm diep.

Naar mening van reclamant zijn de archeologische waarden niet onderbouwd. De dubbelbestemming zal beperkingen voor de teelt met zich meebrengen en er zullen kosten voor vergunningen moeten worden gemaakt. Dit leidt tot een lager rendement, en hierdoor een waardedaling van de percelen. Reclamant ziet zich genoodzaakt dit op de gemeente te verhalen. Bij handhaving van deze dubbelbestemmingen overweegt reclamant een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen.

Overwegingen

Bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de raad op 2 juli 2012 besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm voor de agrarische gebieden vrij te geven. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.

De zienswijze geeft geen aanleiding om anderszins van dit beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een oppervlak van meer dan 2.500 m² (archeologie 5) en 25.000 m² (archeologie 6) en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen. De archeologische dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen.

De gemeente is op basis van de wet op de archeologische monumentenzorg verplicht de archeologische waarden in haar bestemmingsplannen te beschermen. In paragraaf 7.6.1. van de bestemmingsplantoelichting is dit nader verklaard.

Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van financiële schade, dan kan hij gebruik maken van de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Conclusie

De zienswijze is deels gerond en deels ongegrond.

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.27 Het Groene Schild namens C.P.E. van Riet, Zeelberg 82, 5555 XV Valkenswaard

De zienswijze is 13 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant heeft het ontwerpbestemmingsplan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen terugvinden, maar als pdf-file wel op de website van de gemeente. Deze bestanden zijn echter niet overal even duidelijk.
2. Het perceel aan Zeelberg 47 is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven als een intensieve veehouderij. In het geldende bestemmingsplan was hiervan geen sprake. Volgens reclamant is hierdoor op basis van de Verordening ruimte 2012 sprake van nieuwvestiging of omschakeling, hetgeen verboden zou zijn. Het opnemen van een intensieve veehouderijbestemming zou in strijd zijn met het reconstructiebeleid (verwevingsgebied). Naar mening van reclamant dient de gemeente te onderzoeken of het gebruik als intensieve veehouderij binnen de planperiode kan worden beëindigd. Vervolgens kan een andere grondgebonden agrarische bestemming worden opgenomen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan doet reclamant de suggestie voor een uitsterfregeling.
3. Reclamant acht de planregels, waarin wordt gesteld dat het maximaal oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan bestaand, niet juist. De regeling neemt de positieve bestemming van de bestaande intensieve veehouderijen niet weg. Het is nog steeds mogelijk om nieuwe gebouwen voor intensieve veehouderijen op te richten, wanneer elders gebouwen worden gesaneerd. Er is dus geen sprake van een 'slot op de muur', zoals in de Verordening ruimte 2012 is opgenomen. Ook is er geen bepaling die een verbod stelt aan een toename van het aantal dieren.
4. Het bouwvlak aan Zeelberg 47 wordt in noordelijk richting iets uitgebreid richting de straat. Ook daardoor is volgens reclamant sprake van een verboden uitbreiding van het bouwblok.
5. In de begripsbepalingen is in artikel 1.42 een definitie voor een grondgebonden veehouderij opgenomen. Hierin is niet de voorwaarde uit artikel 1.41 opgenomen, dat sprake zou moeten zijn van een bedrijf dat afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de grond. Naar mening van reclamant behoeft artikel 1.42 aanscherping om in overeenstemming te zijn met de Verordening ruimte 2012. Grondgebonden veehouderijen die op de huiskavel en de directe omgeving voldoende grond ter beschikking hebben, zouden onder het begrip grondgebonden veehouderij mogen vallen. Volgens het reconstructieplan zijn melkveebedrijven met meer dan 110 koeien en bijbehorend jongvee of bedrijven met meer dan 3 grootvee-eenheden per ha geen grondgebonden bedrijven. Reclamant vindt dat het plan op deze onderdelen niet in overeenstemming is met de Verordening ruimte 2012.
6. Daarnaast vindt reclamant dat voor een goede definitie van het begrip grondgebondenheid het bedrijf over voldoende grond moet beschikken om de mest kwijt te kunnen. Het aantal dieren moet worden gerelateerd aan de oppervlak grond die ter beschikking staat. Naar mening van reclamant wordt de grondgebondenheid dan op een goede transparante en gemakkelijk controleerbare wijze gedefinieerd.
7. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen regeling voor kuilvoerplaten opgenomen. Deze kunnen daardoor ook buiten het bouwvlak worden opgericht. Dit is volgens reclamant niet gewenst, omdat dit een aantasting van de landschappelijke waarden kan opleveren en geur- en geluidhinder kan veroorzaken. Dit laatste in verband met de aan de kuilvoerplaten gekoppelde werkzaamheden. Zowel werken als bouwwerken ten behoeve van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak zou in de planregels uitgesloten moeten worden.
8. In de overgangsbepalingen in artikel 43.1.b is aangegeven dat een bouwwerk dat afwijkt van het plan, maar door het overgangsrecht wordt beschermd, met maximaal 10% mag worden uitgebreid. Deze bepaling was al opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Volgens reclamant is het niet de bedoeling dat bij ieder nieuw plan met 10% kan worden uitgebreid. De bepaling is strijdig met de Verordening ruimte 2012 omdat er geen sprake is van een slot op de muur.

Overwegingen

1. Het ontwerpbestemmingsplan stond en staat op ruimtelijkeplannen.nl. Op ruimtelijkeplannen.nl kan de verbeelding worden vergroot, zodat deze duidelijk leesbaar is.
2. Ten tijde van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse een bestaande intensieve veehouderij aanwezig is, die hier ook altijd al heeft gezeten en over de benodigde milieuvergunningen beschikt. Bij de gemeente zijn milieuvergunningen vanaf de jaren '70 aanwezig. Recentelijk is een revisievergunning verleend uit 2004, 2007 en 2010. In de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is ten onrecht geen aanduiding opgenomen voor den intensieve veehouderij. Deze fout is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan hersteld. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie, maar een voortzetting van een reeds vergund gebruik. Een uitsterfregeling is niet aan de orde omdat het een bestaande, vergunde en legale situatie betreft, die niet strijdig is met geldende regelgeving.
3. Reeds bestaande en vergunde intensieve veehouderijen zijn als zodanig bestemd. Er is geen enkele reden aanwezig om deze actief weg te bestemmen. De Verordening ruimte 2012 bedoelt met het 'slot op de muur' dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een bestaande intensieve veehouderij in extensiveringsgebied niet is toegestaan. Daarom zal artikel 3.3.1 en 5.3.1 (afwijkingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderijen) worden aangepast (deze geldt alleen voor verwevingsgebieden). Wanneer een bestaand gebouw wordt vervangen door een ander gebouw, is dit niet strijdig met de verordening, omdat het netto oppervlak hetzelfde blijft. Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden en kan niet regelen welke soorten vee en hoeveel dieren precies zijn toegestaan. Dit laatste wordt geregeld via de milieuvergunning, en niet via (een oneigenlijk gebruik van) het bestemmingsplan.
4. Het bouwvlak van Zeelberg 47 is in het ontwerpbestemmingsplan identiek aan die uit de 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998.
5. Artikel 1.41 gaat over een grondgebonden agrarisch bedrijf en artikel 1.42 over een grondgebonden veehouderij. Een grondgebonden veehouderij is tevens een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarom is het niet noodzakelijk de bepaling aan artikel 1.42 toe te voegen. Alle Brabantse Reconstructieplannen zijn ingetrokken. Er is geen sprake van strijd met de Verordening ruimte 2012, ook omdat artikelen 3.3.1 en 5.3.1 worden aangepast.
6. Naar mening van de gemeente bieden de opgenomen begripsbepalingen voldoende duidelijkheid over de interpretatie van de begrippen. Het is niet de bedoeling dat het bestemmingsplan in de plaats treedt van bestaande sectorale wet- en regelgeving, bijvoorbeeld met betrekking tot dierproductierechten en meststoffen. Het bestemmingsplan is niet het instrument om het aantal dieren te regelen.
7. Bouwwerken (zoals kuilvoerplaten) dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, zoals onder andere in artikel 3.2 is opgenomen en in paragraaf 7.3.3 van de bestemmingsplantoelichting is opgenomen. Deze kunnen dus niet buiten het bouwvlak worden opgericht.
8. De overgangsbepalingen uit artikel 43.1 zijn alleen van toepassing op overgangsrechtelijke situaties. De intensieve veehouderijen uit het geldende bestemmingsplan zijn in het ontwerpplan overgenomen, zodat het overgangsrecht niet van toepassing is. Niet duidelijk is waarom er sprake zou zijn van strijdigheid met de Verordening ruimte 2012.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Artikel 3.3.1 en artikel 5.3.1 van de regels van het bestemmingsplan worden aangepast (afwijking wel mogelijk in verwevingsgebied). De toelichting wordt hierop aangepast (paragraaf 7.3.2).

2.28 Mw. H.A.M. van der Heijden – van der Heuvel, Eindhoveneweg 260, 5553 AA Valkenswaard

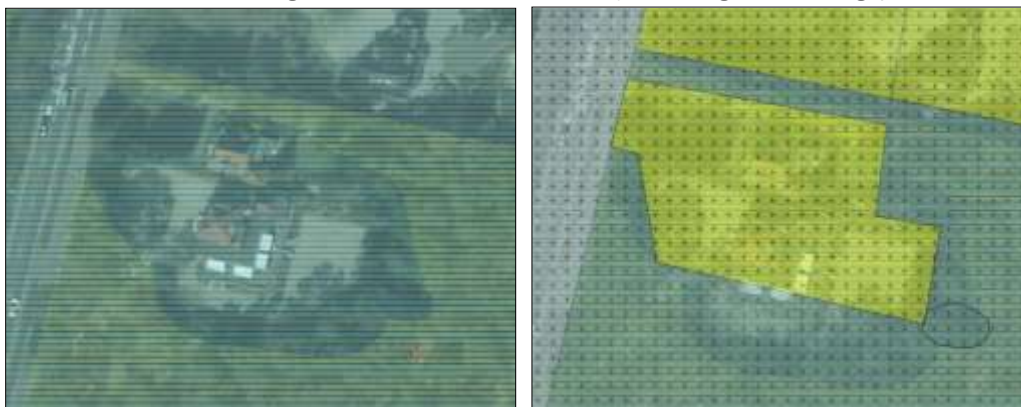
De zienswijze is 13 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant woont aan de Eindhoveneweg 260. Het huisperceel is deels bestemd voor 'Wonen' en deels voor 'Natuur'. Verzocht wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' te verruimen. Dit gedeelte wordt van oudsher intensief gebruikt. Er staat een kippenhok en tuinhuis met rieten kap.
2. Het bestemmingsvlak wordt gedeeld met de burens. Reclamant wenst graag een afzonderlijk vlak, omdat het afzonderlijke vrijstaande woningen betreffen. De opgenomen regeling kan onduidelijkheden geven over de bouwmogelijkheden van reclamant, omdat niet duidelijk is welke bouwmogelijkheden bij reclamant en welke bij de burens horen. Beide vlakken kunnen van elkaar worden gescheiden door het opnemen van een smalle strook met de bestemming 'Natuur'.
3. In de regels is een maximale oppervlaktemaat van 600 m³ opgenomen. De meeste woningen hebben een grotere inhoud en dit is stedenbouwkundig ook mogelijk, gelet op de omvang van de percelen. Verzocht wordt de maximale inhoudsmaat te verruimen naar 750 m³.
4. Reclamant vraagt zich af of de PlanMER wel alle mogelijkheden die in de planregels worden geboden, heeft onderzocht. Dit zou moeten plaatsvinden, ongeacht de mogelijkheden die in het geldende plan staan. Een voorbeeld is de mogelijkheid om een manegebak te realiseren binnen de woonbestemming, mits de afstand minimaal 40 m ten opzichte van andere woningen bedraagt. Is onderzocht wat de consequenties zijn voor de EHS?
5. Reclamant wil de mogelijkheid hebben om een zorgunit te realiseren, zodat men zo lang mogelijk in Valkenswaard kan blijven wonen.

Overwegingen

1. Bij het leggen van de woonbestemmingen moet de gemeente, naast het toegestane gebruik uit het geldende bestemmingsplan, ook rekening houden met de ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze in de provinciale Verordening ruimte 2012 is opgenomen. De volgende afbeelding is aangegeven hoe de EHS (het lichtgroene gearceerde deel) om het woonperceel ligt. De rechterafbeelding is de woonbestemming uit het ontwerpbestemmingsplan. De afbeeldingen laten zien dat er nog ruimte is voor het aanpassen van het bestemmingsvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de EHS. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' zal in zuidelijke richting worden aangepast.



Eindhoveneweg 260 (bron: Verordening ruimte 2012 en ontwerpbestemmingsplan)

2. Naar mening van de gemeente is het duidelijker om twee gescheiden bestemmingsvlakken op te nemen. De suggestie wordt overgenomen, waarbij de kadastrale grens met de burens als perceelsgrens wordt aangehouden.
3. De gemeente heeft qua planregels zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Hierin is een maximale inhoudsmaat van 600 m³ opgenomen. In het kader van een zorgvuldig ruimtegebruik is het ongewenst dat de gemeente zonder nadere stedenbouwkundige analyse rechtstreeks woningen met een inhoudsmaat van 750 m³ toestaat. Daarom is een

verruiming naar een maximale inhoudsmaat van 750 m³ uitsluitend mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid, waarin in reactie op de zienswijze van de provincie, als toetsingsvoorwaarde naar de ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken. Artikel 40.4 (algemene afwijkingsregels) zal op dit onderdeel worden aangevuld en worden verplaatst naar artikel 22 (Wonen).

4. Het MER bevat een uitgebreide worstcase situatie. Dat betekent dat van de belangrijkste ontwikkelingen de maximale invulling is geschat. Van dat beeld zijn vervolgens de effecten in beeld gebracht. Omdat dit beeld geen realistisch beeld is, is vervolgens gewerkt met realistische scenario's. Niet specifiek en in detail is onderzocht of de realisatie van paardenbakken binnen woonbestemmingen de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS aantast. Overigens is de Commissie voor de m.e.r. van oordeel dat voor het overgrote deel de effecten van het voornemen op de EHS in voldoende mate in beeld zijn gebracht. Wel vraagt de Commissie voor de m.e.r. een nadere onderbouwing voor wat betreft de mogelijke effecten voor stikstof gevoelige natuur binnen de EHS. Die is gemaakt en zal bij de stukken ter besluitvorming worden gevoegd.
5. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 40.2 een regeling opgenomen voor mantelzorg. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, kan van de mogelijkheden van dit artikel gebruik worden gemaakt.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Op de verbeelding wordt de vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' in zuidelijke richting aangepast, waarbij deze niet binnen de EHS komt te liggen.
- Eveneens wordt het bestemmingsvlak op de verbeelding gesplitst, overeenkomstig de kadastrale grens, zodat elke woning een afzonderlijk vlak heeft.
- Artikel 40.4 wordt aangevuld met nadere voorwaarden inzake de ruimtelijke kwaliteit, en wordt verplaatst naar artikel 22 (Wonen).

2.29 Dhr. en mw. M.H.A. Hemels, Maastrichterweg 154, 5556 VA Valkenswaard (3x)

Reclamanten hebben drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn 13 februari 2013 ontvangen. De zienswijzen is tijdig ingekomen.

Samenvatting zienswijze 1

1. Het bouwvlak aan de Maastrichterweg 156 is niet correct ingetekend. Conform het geldende bestemmingsplan moet de bebouwing van horecabedrijven minimaal 5 m van de bestemmingsgrens verwijderd zijn. Het bouwvlak zou daarom met 5 m aan de noord-, west- en zuidzijde moeten worden verkleind. Perceel K645 is geheel omringd door natuurgebied. Het bieden van mogelijkheden tot verplaatsing of uitbreiding van het hoofdgebouw zal een negatief effect hebben op de omringende natuur. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de natuur ter plaatse te beschermen. Verzocht wordt tot het handhaven van de huidige geldende bestemmingsgrenzen met betrekking tot het bouwvlak, mede gezien de kwetsbaarheid van de aanwezige natuurwaarden.
2. Het pand aan de Maastrichterweg 156a zou volgens de Nota Inspraak een horecagelegenheid klasse 2 worden en de natuurwaarden zouden zijn beschermd overeenkomstig de natuurbestemming. In een overeenkomst uit maart 1977 is een opsomming opgenomen van beperkingen, waaraan de horecagelegenheid dient te voldoen. Het betreft een objectgebonden overeenkomst, waarin planologische voorschriften zijn aangevuld en uitgewerkt. Het college zou in 1977 hebben geoordeeld: "De cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden van de voormalige boerderij zullen niet worden aangetast en de bestaande bebouwing zal niet worden uitgebreid. Behalve de noodzakelijke parkeeraccommodatie, die zo zorgvuldig mogelijk in het landschap zal worden ingepast, zullen geen bijkomende voorzieningen in de dagrecreatieve sfeer worden uitgeoefend. Naar mening van reclamant is deze overeenkomst nog steeds geldig, zoals onderzoek door het bureau SAOZ meermaals heeft aangetoond. Bij brief van 4 januari 2007 hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat de overeenkomst nog steeds onverkort van kracht is en daarop te willen handhaven. De geldigheid van de overeenkomst is in 2007 bevestigd door de advocaat van de eigenaresse. De betreffende overeenkomst bevat een 'kettingbeding', wat inhoudt dat alle gemaakte afspraken en verplichtingen bij vervreemding worden overgedragen aan de nieuwe verkrijger.
 - a. Volgens de overeenkomst mag alleen een restaurant worden uitgeoefend. Er mag geen overnachtingsmogelijkheid worden geboden, geen bar, dancing of disco worden gevestigd en er mogen geen speeltuigen op het terrein worden opgericht. Een maximale invulling van de horecafunctie categorie 2 moet op dit perceel niet mogelijk zijn.
 - b. In diverse beleidsstukken van de gemeente Valkenswaard wordt gesproken over 'de recreatieve poort'. Het perceel K645 maakt daar geen onderdeel van uit. Het perceel bevindt zich midden in beschermd natuurgebied en is niet aangewezen voor recreatiedoeleinden.
 - c. De onduidelijkheden over de (on)mogelijkheden op het perceel geven aanleiding tot rechtsongelijkheid, aldus reclamant. Die onduidelijkheid leidt tot extreme overlast, rechtszaken en veel wrijving bij betrokkenen. Reclamant noemt de zienswijze een vijftal voorbeelden.
 - d. De noodzaak om de overeenkomst uit 1977 te integreren in het bestemmingsplan, blijkt uit het vastgestelde horecabeleid van de gemeente Valkenswaard. Daarin staat onder andere: 'Bij een toets of horeca op een bepaalde plaats mogelijk is, geeft de geldende bestemmingsregeling de doorslag.' Bij onduidelijkheid over vergunningverstrekking en handhaving is het bestemmingsplan leidend.
 - e. Het voorgaande in ogenschouw nemend wordt verzocht de overeenkomst uit maart 1977 volledig te integreren in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.
3. In het ontwerpbestemmingsplan staat op het perceel K645 een speeltuin ingetekend. Deze speeltuin is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en gemaakte afspraken met de gemeente Valkenswaard. Reclamant verwijst naar de overeenkomst uit 1977, waarin staat dat een speeltuin niet zou zijn toegestaan. Verzocht wordt de aanduiding 'speeltuin' te schrappen.

Overwegingen zienswijze 1

1. De afstandsmaat van 5 m is in het ontwerpbestemmingsplan verbaal geregeld in artikel 13.2.1.c. Hierdoor is verkleining van het bouwvlak niet noodzakelijk. De begrenzing is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en niet vergroot of verkleind. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vindt er geen verslechtering plaats voor de omliggende natuur.
2. De door reclamanten aangehaalde overeenkomst van 18 maart 1977, gesloten door de gemeente met de eigenaresse van het pand Maastrichterweg 156, is niet meer van kracht. In onderdeel 15 van de overeenkomst is de volgende bepaling opgenomen: "Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Raad van de gemeente Valkenswaard besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" op zodanige wijze, dat vestiging c.q. exploitatie van een restaurantbedrijf in het pand Maastrichterweg 156 is toegestaan." Aangezien de raad van de gemeente Valkenswaard in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" het pand Maastrichterweg 156 heeft bestemd als "horecabedrijf", met als gevolg dat op grond van het huidige bestemmingsplan vestiging c.q. exploitatie van een restaurantbedrijf in het pand Maastrichterweg 156 is toegestaan, is de ontbindende voorwaarde zoals genoemd in onderdeel 15 van de overeenkomst in werking getreden.
 - a. De overeenkomst is niet meer van kracht.
 - b. In het bestemmingsplan is en wordt de Recreatieve Poort niet opgenomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure kan geen bezwaar worden gemaakt tegen andere plannen of projecten.
 - c. Naar mening van de gemeente zijn er geen onduidelijkheden over welke mogelijkheden er voor het perceel gelden.
 - d. De overeenkomst is niet meer van kracht.
 - e. De overeenkomst is niet meer van kracht.
3. Ook hiervoor geldt dat de overeenkomst geen rechtskracht meer heeft. Het geldende bestemmingsplan sluit het plaatsen van een speeltuin niet uit, mits de hoofdfunctie 'horeca' blijft. De aanduiding 'speeltuin' blijft in stand.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

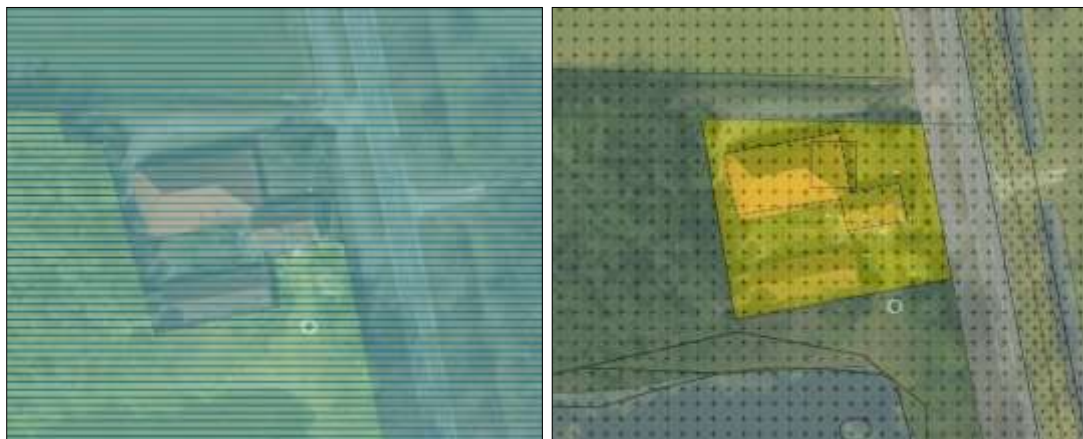
Samenvatting zienswijze 2

Het bouwvlak aan de Maastrichterweg 154 zou niet juist zijn ingetekend. De bestemming zou volgens reclamanten niet recht doen aan de situatie ter plaatse, omdat:

- De bebouwing wordt ingesloten door hoge oude bomen, die de bebouwing deels aan het zicht onttrekken.
- Daarnaast is het gehele gebied rondom het bouwvlak aangegeven als natuur. Dit is geen juiste voorstelling van zaken. De directe omgeving betreft een reguliere tuin, waar geen natuurwaarden aanwezig zijn. In de 1^e partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998, omgeving Maastrichterweg 154, zijn daarom bewust de kadastrumnummers K642 en K643 buiten de omvorming naar 'Natuur' gehouden'.
- Reclamanten hebben vergelijkbare percelen bekeken, zoals Maastrichterweg 142, Maastrichterweg 128 en Maastrichterweg 168. Reclamanten doen een beroep op het gelijkheidsbeginsel. In de vergelijkbare situaties zijn de tuinen bestemd als 'Tuin' of opgenomen binnen het bestemmingsvlak.

Reclamanten verzoeken de percelen K642 en K643 geheel in te tekenen als 'bouwvlak'.

Overwegingen zienswijze 2



Maastrichterweg 154 (bron: Verordening ruimte 2012 en ontwerpbestemmingsplan)

Naar mening van de gemeente doet de opgenomen woonbestemming met de aangrenzende natuurbestemming recht aan de situatie ter plaatse. Op de linker afbeelding is de ligging van de ecologische hoofdstructuur (EHS) weergegeven (lichtgroen gearceerd). Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 dient deze een passende (natuur)bestemming te krijgen. Voor de 'vergelijkbare percelen' geldt het volgende:

- Maastrichterweg 142 ligt niet in de ecologische hoofdstructuur.
- Maastrichterweg 168 ligt wel in de ecologische hoofdstructuur en heeft net als reclamant een beperkt bestemmingsvlak gekregen.
- Maastrichterweg 128 ligt niet in de ecologische hoofdstructuur.

Naar mening van de gemeente is er geenszins sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Samenvatting zienswijze 3

De zienswijze heeft betrekking op de MER. Verzocht wordt de volgende punten op te nemen:

- paragraaf 2.2.: Opname van de vastgestelde 1^e partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied.
- pagina 23: Natuurgebied Taamven;
- opname van de begrenzing van de Natura 2000-gebieden en de consequenties voor de omgeving;
- opname van de overeenkomst van 18 maart 1977.

Reclamant benadrukt de bijzondere omstandigheden (locatie omringd door natuurgebied) en het overlast dossier aangaande het perceel Maastrichterweg 156. Om die reden wordt ook verzocht het akoestisch rapport van De Roever inzake Maastrichterweg 156 als referentiekader mee te nemen. Dit is met name relevant bij het onderzoek naar de milieueffecten aangaande de dagrecreatie en horecabedrijven.

Overwegingen

Het MER is een definitief rapport, dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Op basis van ingebrachte zienswijzen kan het gemeentebestuur besluiten het bestemmingsplan aan te passen, maar niet het MER. De zienswijze biedt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.30 Gasunie, dhr. B. Changoe, Postbus 19, 9700 MA Groningen

De zienswijze is 13 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Op de verbeelding is de ligging van een aardgastransportleiding niet volledig weergegeven. Het gaat om een regionale aardgastransportleiding ter hoogte van de Loonderweg te Valkenswaard. De gasleidingen Z-511-05 en Z-511-01 liggen parallel ter hoogte van de Loonderweg. Verzocht wordt deze leiding volledig weer te geven met een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden.
2. Verzocht wordt de aanduiding 'vrijwaringszone' te wijzigen in een belemmeringenstrook. Hiermee wordt aangesloten op de terminologie van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
3. Verzocht wordt artikel 25.3.b als volgt aan te passen: 'Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten'. Door de aanpassing zijn bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen alleen mogelijk via het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregel. Hiermee wordt voldaan aan artikel 14 Bevb.
4. Reclamant verzoekt om de activiteit 'rooien' van diepwortelende beplanting toe te voegen aan artikel 25.4.1.b. Naast het aanbrengen van diepwortelende beplanting kan ook het rooien van diepwortelende beplanting schade toebrengen aan de leiding. Hoogopgaande beplanting kan worden geschrapt.
5. Verzocht wordt paragraaf 5.3 van de toelichting op onderdelen aan te vullen. Reclamant doet hiervoor enkele tekstvoorstellen.
6. Geadviseerd wordt om een groepsrisicoberekening te maken vanwege het feit dat de toegelaten objecten, waar zich aanzienlijke aantallen mensen kunnen ophouden, zich bevinden binnen de 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) van de leiding.

Overwegingen

1. De desbetreffende aardgastransportleiding wordt op de verbeelding opgenomen, inclusief de belemmeringenstrook.
2. De suggestie zal worden overgenomen.
3. Het desbetreffende artikel zal worden aangepast.
4. Het desbetreffende artikel zal worden aangepast.
5. De suggesties zullen worden overgenomen in de toelichting.
6. Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De leiding en de functies zijn reeds in het plangebied aanwezig. Mocht dit echter in de toekomst (projectmatig) gaan plaatsvinden, dan zal dit alsnog worden uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- De aardgastransportleiding wordt op de verbeelding opgenomen, inclusief belemmeringenstrook.
- De term 'vrijwaringszone' wordt in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan vervangen door 'belemmeringenstrook'.
- Artikel 25.3.b. wordt aangepast overeenkomstig de zienswijze.
- Artikel 25.4.1.b. wordt aangepast overeenkomstig de zienswijze.
- De toelichting (paragraaf 5.3) wordt op onderdelen aangevuld.

2.31 Hertroijs Architecten, G.C.J.M. Versteeg, Postbus 408, 5550 AK Valkenswaard

De zienswijze is 13 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Op 26 juni 2012 heeft reclamant een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak weliswaar vergroot, maar dit doet geen recht aan de inspraakreactie ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan én aan de fysieke mogelijkheid tot realisatie van de in totaal toegestane 650 m² bebouwing inclusief een (vrijstaande) bedrijfswoning. Verzocht wordt het bouwvlak in de verbeelding aan te passen voor wat betreft de noord-, oost- en zuidzijde naar 5 m van de bestemmingsgrenzen.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de omschrijving "...niet meer dan één" in artikel 11.2.l.a. Deze beperking is in het geldende bestemmingsplan ook niet opgenomen. Daarnaast zal het in praktijk geen probleem zijn als meerdere dienstverleners achter een voordeur gevestigd zijn. Gelieve de omschrijving in artikel 11.2.1.a. aan te passen.
3. Het geldende bestemmingsplan hanteert een maximale inhoud van de bedrijfswoning van 750 m³. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bepaald op 600 m³. De toepassing van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 40.4 is in deze situatie zwaarder dan geregeld in het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt aan te duiden dat voor de locatie Maastrichterweg 191 de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen.

Overwegingen

1. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Maastrichterweg 191. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied, 2^e partiële herziening is een bestemming 'niet-agrarische bedrijven of functies' opgenomen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is dit vertaald naar een bestemming 'Dienstverlening'. Op basis van voortschrijdend inzicht is de gemeente van mening dat een bestemming 'Bedrijf' hier passender is. De omvang van het bestemmingsvlak is gelijk gebleven aan die uit het geldende bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt van de gemeente om een consoliderend bestemmingsplan op te stellen. Wat de maatvoering van 650 m² betreft geldt dat dit eveneens is overgenomen uit het geldende plan. Het bestemmingsplan staat geen extra bedrijfswoningen toe. In de praktijk ontbreekt vrijwel in alle situaties de noodzaak hiertoe en een extra woning draagt bij aan een ongewenste 'verstening' van het buitengebied. Het bestemmingsplan wordt op deze onderdelen niet aangepast.
2. De gemeente heeft de mogelijkheid nieuwe planregels op te tellen, als dit dient ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bepaling is opgenomen om te voorkomen dat elk afzonderlijk bedrijf eigen bouwrechten gaat claimen. Ook kan een extra bedrijf of meerdere extra bedrijven leiden tot meer overlast, bijvoorbeeld verkeerkundig (parkeergelegenheid). Om dit te voorkomen is maximaal 1 dienstverlenend bedrijf toegestaan.
3. Het is correct dat in het geldende plan wordt uitgegaan van een maximale inhoudsmaat voor niet-agrarische bedrijfswoningen van 750 m³. Bij nader inzien vindt de gemeente het beter om voor de inhoudsmaat aan te sluiten op het geldende bestemmingsplan. In samenhang hiermee zal voor alle bedrijfswoningen een maximale inhoudsmaat van 750 m³ worden gehanteerd.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. In de regels zal voor alle agrarische en niet-agrarische bedrijfswoningen worden opgenomen dat de inhoudsmaat maximaal 750 m³ mag bedragen. De bestemming wordt gewijzigd in 'Bedrijf'.

2.32 H.P.M. Jaspers, Sakervalk 16, 5554 MD Valkenswaard

De zienswijze is 14 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van de grond met kadastraal nummer E546. Sinds 1973 staan hier twee nertsensheds met vergunning. Deze worden momenteel gebruikt voor opslag. Ook vindt er stalling van een caravan plaats. De grond wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden, namelijk beeldhouwen, decorbouw ten behoeve van een theatergroep en een carnavalsvereniging die er jaarlijks hun carnavalswagen bouwt.

Reclamant wenst dat de twee sheds met vergunning kunnen blijven staan. De eerste shed is 3 m x 30 m en de tweede kent ene omvang van 5 m x 25m.

Overwegingen

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente de twee sheds door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 76). Dit houdt in dat hier twee hulpgebouwtje zijn toegestaan van 108 m² en 168 m².

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De sheds krijgen op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 76'.

2.33 W.J. van de Ven, Victoriedijk 15, 5551 TK Valkenswaard

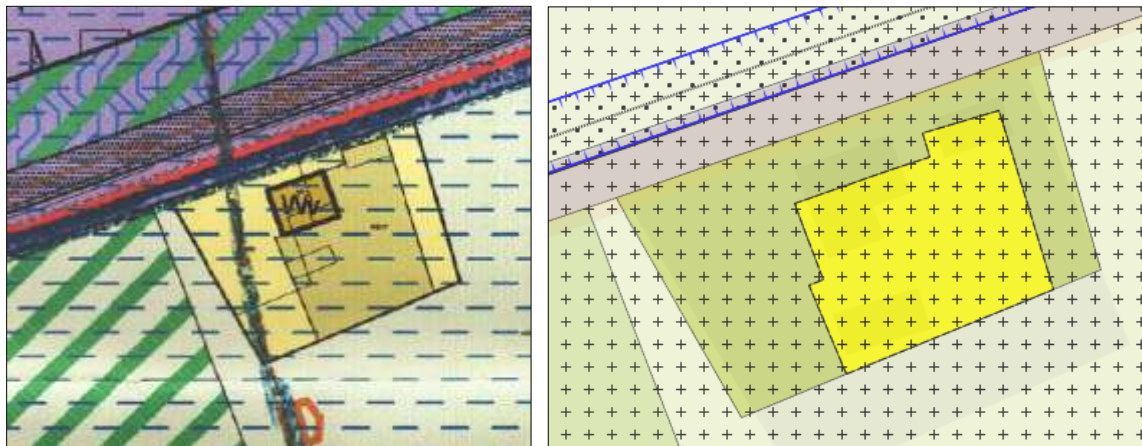
De zienswijze is 13 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. De bestemming van de Victoriedijk 15 in het ontwerpbestemmingsplan is niet gelijk aan de bestemming in het geldende plan Valkenswaard Zuid. Het betreft Tuin en het mogelijk te bebouwen perceel.
2. Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Daarom wenst reclamant het aantal vierkante meters binnen de bebouwingsgrens gehandhaafd te zien, gelijk aan het huidige aantal, inclusief bijgebouwen.
3. Reclamant wenst op deze locatie gebruik te maken van de mantelzorgregeling. Dit omdat hier sinds vele jaren gebruik wordt gemaakt van de regeling rustende boer, die vooraf ging aan de regeling voor mantelzorg.

Overwegingen

Op de volgende afbeelding is de geldende bestemming voor de Victoriedijk 15 opgenomen en de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan.



Victoriedijk 15 (bron: bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid en ontwerpbestemmingsplan)

1. Bij nader inzien is het bestemmingsvlak 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te klein ingetekend. Dit zal gecorrigeerd worden. In het ontwerpbestemmingsplan is de keuze gemaakt om het deel van het woonperceel, dat niet als bouwvlak is aangeduid, als Tuin te bestemmen. Naar mening van de gemeente doet dit recht aan de situatie ter plaatse. Reclamant geeft niet aan wat zijn inhoudelijke bezwaar hiertegen is.
2. In het geldende plan is een andere methodiek gehanteerd dan in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan Valkenswaard-Zuid gaat uit van een bebouwingsoppervlak, gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel. In verband met de eenduidigheid, helderheid en handhaafbaarheid van het nieuwe plan is de keuze gemaakt om hierin kwantitatieve grenzen op te nemen. De overgangsregeling uit het nieuwe bestemmingsplan gaat in op hoe wordt omgegaan met eventuele 'afwijkingen'.
3. Het bestemmingsplan geeft aan dat per woning/wooneenheid maximaal één huishouden is toegestaan. Als de mantelzorg deel uitmaakt van het huishouden, is het mogelijk om binnen de woning zorg te verlenen en hier een ruimte voor in te richten. Wel is in artikel 40.2 van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor mantelzorg. Deze regeling is bedoeld om tijdelijke bewoning van een bijgebouw (dus niet van de woning zelf) mogelijk te maken in het geval van een zorgbehoefte.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De grootte en vorm van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' wordt op de verbeelding aangepast.

2.34 ARAG Rechtsbijstand namens mw. C. Craamer, Zeelberg 45, 5556 XV Valkenswaard

De zienswijze is per post en per fax ingediend. De fax en de brief zijn identiek. De fax is op 13 februari 2013 ontvangen. De brief is op 14 februari 2014 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerpbestemmingsplan niet terug te vinden. Wel is het plan hierop als pdf-file geplaatst. Deze zijn echter niet duidelijk.
2. Aan de Zeelberg 47 is een agrarisch bouwvlak opgenomen ten behoeve van een intensieve veehouderij. Het betreft een extensiveringgebied. Het geldende bestemmingsplan stond hier geen intensieve veehouderij toe. Er is daarom sprake van nieuwvestiging van een intensieve veehouderij, wat verboden is op grond van artikel 9.2.1.a van de Verordening ruimte 2012.
3. In extensiveringsgebied geldt als primaat natuur of wonen. Een intensieve veehouderij is hier ongewenst. Op de lange termijn wordt binnen extensiveringsgebieden gestreefd naar een beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderijen. De gemeente dient te onderzoeken of het gebruik als intensieve veehouderij binnen de planperiode kan worden beëindigd. Artikel 5.2.2.c, waarin wordt gesteld dat het maximum oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande bebouwing, ondervangt de gestelde problematiek niet. Het neemt de positieve bestemming van de intensieve veehouderij niet weg en het biedt nog steeds de mogelijkheid om binnen het bouwvlak nieuwe gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij op te richten of uit te breiden. Er is dus geen sprake van een 'slot op de muur', zoals de Verordening ruimte 2012 stelt. Ook is er geen verbod op een toename van het aantal dieren., zoals in artikel 5.3.1.b is opgenomen.
4. Het bouwvlak wordt in noordelijke richting iets uitgebreid richting de straat. Op basis van de Verordening ruimte 2012 zou volgens reclamant sprake zijn van een verboden uitbreiding ten behoeve van een intensieve veehouderij.
5. In artikel 1.42 is een aparte definitie voor een grondgebonden veehouderij opgenomen. Hierin is niet de voorwaarde uit artikel 1.41 opgenomen dat de productie geheel of gedeeltelijk of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Beter is het om deze voorwaarde ook in artikel 1.42 expliciet op te nemen. Tevens behoeft de voorwaarde aanscherping om in overeenstemming te zijn met de Verordening ruimte 2012. Slechts grondgebonden melkveehouderijen die op de huiskavel en de directe omgeving voldoende areaal grond ter beschikking hebben voor ruwvoederproductie en/of weidegang zouden onder het begrip grondgebonden veehouderij mogen vallen. Ook zijn melkveebedrijven met meer dan 110 koeien en bijbehorend jongvee of bedrijven met meer dan 3 grootvee-eenheid per ha volgens het reconstructieplan geen grondgebonden bedrijven.
6. Voor een goede definitie van het begrip grondgebondenheid is het van belang dat het bedrijf over voldoende grond beschikt om zijn mest kwijt te kunnen. Het aantal dieren moet dan ook worden gerelateerd aan de oppervlakte grond die ter beschikking staat.
7. In het ontwerpbestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor kuilvoerplaten. Het is daardoor mogelijk deze ook buiten het bouwvlak op te richten. Dit is niet wenselijk in verband met aantasting van de landschappelijke waarden en geur- en geluidshinder. Reclamant verzoekt daarom een regeling te treffen die het verbiedt om kuilvoerplaten op te richten buiten het bouwvlak.
8. In artikel 43.1 sub b is bepaald dat eenmalig een bouwwerk dat afwijkt van het plan met maximaal 10% mag worden uitgebreid. Deze bepaling was ook al opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling dat bij ieder nieuw plan een bouwwerk dat afwijkt van het plan met 10% kan worden uitgebreid. Tevens is de bepaling, wat betreft niet grondgebonden veehouderijen in extensiveringgebied, ook strijdig met de Verordening ruimte 2012 omdat er geen sprake is van een slot op de muur.
9. De mogelijk gemaakte intensieve veehouderij op het perceel aan de Zeelberg 47 maakt een forse uitbreiding van het aantal toegestane varkens ter plaatse mogelijk. Reclamant verwacht dan ook een flinke toename van de overlast als gevolg van deze ontwikkeling in de directe nabijheid van haar woning:
 - a. Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een ernstige vermindering van het leefmilieu ter plaatse voor wat betreft de geurproblematiek. Tevens zal sprake zijn van een toename van overlast van

vliegen en ongedierte. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve niet gegarandeerd worden. Het plan is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Tevens merkt reclamant op dat uit het oogpunt van voorkoming van een toename van het aantal stankgehinderden, ook gewenst is om grotere afstanden tot burgerwoningen aan te houden.

- b. Reclamant wijst tevens op het gevaar dat de intensieve veehouderij oplevert voor de gezondheid van omwonenden. Reclamant vindt het onacceptabel dat aan dit onderwerp in de toelichting geen aandacht is besteed. Reclamant verwijst hierbij naar een advies van de GGD aan de Minister van ELI, waarin is aangegeven dat burgers die binnen een straal van 250 tot 1000 meter van een veehouderij wonen, worden blootgesteld aan verhoogde concentraties van micro-organismen en endotoxinen. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd en in de belangenafweging is hiermee niet/onvoldoende rekening gehouden.
- c. De kans op een MRSA-besmetting zal toenemen doordat zulk een bestemming vaak het gevolg is van het houden van grote concentraties dieren. Deze MRSA-bacterie verspreidt zich ook via de lucht waardoor het transport van varkens (dat zal toenemen) een extra risico vormt.
- d. Reclamant vreest een flinke toename van geluidsoverlast als gevolg van de ontwikkeling op zulk korte afstand van zijn woning. Naast het geluid van de dieren zelf, zal de toename van het aantal te houden dieren ook leiden tot meer verkeersbewegingen. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden.

Overwegingen

1. Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de vereisten gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en is daar nog steeds terug te vinden. Dat de pdf niet leesbaar zou zijn geldt ons inziens alleen voor de verbeelding en dit houdt verband met de voorgeschreven manier van bestemmen (SVBP). Op ruimtelijkeplannen.nl is dit door de inzoomfunctie te verhelpen.
2. Gebleken is dat de bestemming in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2^e partiële herziening', niet correct is. Hier is sinds de jaren '70 een legale, vergunde intensieve veehouderij aanwezig. Deze fout zal in het nieuwe bestemmingsplan alsnog worden hersteld door hier een aanduiding 'iv' (intensieve veehouderij) aan toe te kennen.
3. Reeds bestaande en vergunde intensieve veehouderijen zijn als zodanig bestemd. Er is geen enkele reden aanwezig om deze actief weg te bestemmen. De Verordening ruimte 2012 bedoelt met het 'slot op de muur' dat uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een bestaande intensieve veehouderij in het extensiveringsgebied niet is toegestaan. Daarom zal artikel 3.3.1 en 5.3.1 (afwijkingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderijen) worden aangepast, zodat dit wel mogelijk is in verwevingsgebieden. Wanneer een bestaand gebouw wordt vervangen door een ander gebouw, is dit niet strijdig met de verordening, omdat het netto oppervlak hetzelfde blijft. Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden en kan niet regelen welke soorten vee en hoeveel dieren precies zijn toegestaan. Dit laatste wordt geregeld via de milieuvergunning, en niet via (een oneigenlijk gebruik van) het bestemmingsplan.
4. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is identiek aan die uit de 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998.
5. Artikel 1.41 gaat over een grondgebonden agrarisch bedrijf en artikel 1.42 over een grondgebonden veehouderij. Een grondgebonden veehouderij is tevens een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarom is het niet noodzakelijk de bepaling aan artikel 1.42 toe te voegen. Alle Brabantse Reconstructieplannen zijn ingetrokken. Er is geen sprake van strijd met de Verordening ruimte 2012.
6. Naar mening van de gemeente bieden de opgenomen begripsbepalingen voldoende duidelijkheid over de interpretatie van de begrippen. Het is niet de bedoeling dat het bestemmingsplan in de plaats treedt van bestaande sectorale wet- en regelgeving, bijvoorbeeld met betrekking tot dierproductierechten en meststoffen. Het bestemmingsplan is niet het instrument om het aantal dieren te regelen.
7. Bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, zoals onder andere in artikel 3.2 is opgenomen. Deze kunnen dus niet buiten het bouwvlak worden opgericht.
8. De overgangsbepalingen uit artikel 43.1 zijn alleen van toepassing op overgangsrechtelijke situaties. De intensieve veehouderijen uit het geldende bestemmingsplan zijn weer als zodanig bestemd, zodat het overgangsrecht niet van toepassing is. Niet duidelijk is waarom er sprake zou zijn van strijdigheid met de Verordening ruimte 2012.

9. In het kader van de aanvraag om de milieuvergunning is beoordeeld of er sprake kan zijn van eventuele onaanvaardbare milieueffecten. Er is rekening gehouden met de ammoniakemissie, de geurhinder, verkeer en vervoer, geluid en nog diverse andere milieuaspecten.

- Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag is rekening gehouden met het aspect verkeer en vervoer. Bij meer dan 2 miljoen transportkilometers, meer dan 500 bezoekers per dag of meer dan 100 werknemers worden voorschriften ten aanzien van verkeer en vervoer relevant geacht. Gelet op de aard van de inrichting is het aspect vervoer en verkeer hier niet aan de orde.
- Geluid: Wat geluid betreft is rekening gehouden met het gebiedstype 'landelijke omgeving'. Het referentieniveau bedraagt dientengevolge 40 dB(A). Dit betekent dat de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau Letmaal 40 dB(A) bedraagt. De streefwaarden voor het maximale geluidsniveau bedraagt L_{Amax} 70 dB(A). Afwijkend van de toetsing inzake het maximaal toelaatbare geluidsniveau wordt het piekgeluidsniveau uitgezonderd van de dagperiode (07.00 -19.00 uur) voor transportbewegingen ten behoeve van de inrichting, omdat deze niet onaanvaardbaar hinderlijk zijn gedurende de dagperiode.

Er is geconcludeerd dat de milieuvergunning (13 september 2004) kan worden afgegeven. De nadelige gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken, worden voorkomen of tenminste in voldoende mate beperkt door naleving van het gestelde in de aanvraag en de aan de vergunning verbonden voorschriften. De bestaande toestand van het milieu zal niet wijzigen als gevolg van de inrichting. De vrees van reclamant is daarom onterecht. Wat gezondheid en (intensieve) veehouderijen betreft, geldt dat hiervoor geen regelgeving of normen gelden die betrekking hebben op het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Artikel 3.3.1 en artikel 5.3.1 van de regels van het bestemmingsplan worden aangepast (afwijking wel mogelijk in verwevingsgebied). De toelichting wordt hierop aangepast (paragraaf 7.3.2).

2.35 F. en I. van Eyken-Kursten, Escudohof 17, 5551 DC Dommelen

De zienswijze is op 13 februari 2014 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamanten hebben tot op heden geen verzoek ontvangen voor het maken van een afspraak voor een gesprek met betrekking tot de wrakingsbrief die op 22 november 2012 is ontvangen. Reclamanten maken bezwaar tegen de wrakingsbrief. Reclamanten zouden in categorie 3 vallen, hetgeen niet juist zou zijn.

Bij aankoop van het perceel in 2007 zou de gemeente aan reclamanten hebben bevestigd dat de paardenstallen legaal waren en konden blijven staan. Reclamanten beschikken over een tekening, waarop de paardenstallen stonden ingetekend. Het perceel met de paardenstallen is in het verleden een aantal keren verkocht, waardoor er verschillende notariële aktes zijn opgemaakt.

Op het moment dat reclamanten kennis namen van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, bleek geen sprake te zijn van een gewijzigde situatie. Het perceel was daarin bestemd als 'Agrarisch met waarden', met daarin ingetekend de paardenstallen. Reclamanten hadden destijds geen aanleiding tot vragen en/of bezwaren.

Naar aanleiding van de wrakingsbrief hebben reclamanten een afspraak met de gemeente proberen te maken en is telefonisch contact gezocht met de gemeente. Ondanks toezeggingen van de gemeente zijn zij niet teruggebeld voor een afspraak. Inmiddels hebben reclamanten divers bewijsmateriaal verzameld.

Overwegingen

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gemeente het gebouw op het perceel G1626 door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opneemt (hulpgebouw 98). Dit houdt in dat hier een hulpgebouw is toegestaan van maximaal 30 m².

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het gebouw krijgt op de verbeelding de aanduiding 'hulpgebouw 98'.

2.36 J.C.G. Kuylaars, Bekenweg 25, 5556 XM Valkenswaard

De zienswijze is op 15 februari 2014 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de archeologische waarde die aan zijn bouwblok en landbouwpercelen is toegekend. Deze waarde brengt ernstige beperkingen met zich mee voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De archeologische waarde, voor zover deze aanwezig is, is ernstig verstoord en zou zodoende geen waarde meer hebben.

- In de jaren '20 zijn de kavels ontgonnen.
- Rond de oorlogsperiode zijn de kavels doorgespit en geëgaliseerd.
- In 1976 zijn de percelen diepgewoeld tot ongeveer 1 m.
- In 1985 zijn de percelen opnieuw geëgaliseerd / gewoeld.
- Tussen deze werkzaamheden en daarna zijn de kavels op gezette tijden geploegd en bewerkt.

Reclamant vindt dat hij duidelijk aangeeft dat de archeologische waarde niet (meer) bestaat. Verzocht wordt de archeologische dubbelbestemming te schrappen. Ook verzoekt reclamant de bewerkingsdiepte van 30 cm te laten vervallen.

Overwegingen

De gemeenteraad heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. Dit is gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een bepaalde oppervlakte en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen.

Wel heeft de raad op 2 juli 2012 bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan :

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.37 Achmea Rechtsbijstand namens dhr. H.P.J. Stokmans, Zeelberg 43, 5556 XV Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant woont op het adres Zeelberg 43. Nabij de woning van reclamant ligt een agrarische bedrijf (Zeelberg 47). Door het nieuwe bestemmingsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf groter. Reclamant is het hier niet mee eens.

1. Het perceel aan de Zeelberg 47 is bestemd als intensieve veehouderij. In het geldende plan was hiervan geen sprake. Hierdoor wordt de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij mogelijk gemaakt. Dit is strijdig met de Verordening ruimte 2012. Het gaat om een extensiveringsgebied. Artikel 9.2.1.a van de Verordening ruimte 2012 bepaalt dat uitbreiding en/of omschakeling naar een intensieve veehouderij niet is toegestaan. Ook de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat in het extensiveringsgebied intensieve veehouderijen beëindigd dienen te worden.
2. In artikel 5.2.2.c is gesteld dat het oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan bestaand. Dit ondervangt niet dat oprichting, uitbreiding en/of omschakeling niet is toegestaan.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor het oprichten van kuilplaten en/of kuilvoerplaten. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een plaat welke is gelegen buiten het bouwvlak. Reclamant acht dit niet wenselijk. Als de plaat te dicht bij het perceel van reclamant wordt gesitueerd, dan levert dit geur- en geluidshinder op. De geluidhinder bestaat uit het bewerken van de grond en het vullen/leggen van de platen. Er vindt ook geen milieutoets plaats. Het oprichten van dergelijke platen moet goed binnen het bestemmingsplan worden geregeld om onduidelijkheden te voorkomen.
4. Het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot van reclamant. Het gaat daarbij om het volgende.
 - a. De mogelijkheden voor uitbreiding op het adres Zeelberg 47 worden groter. Een toename van het aantal varkens betekent ook een toename van de geur, dus stankhinder voor de omwonenden. Naar mening van reclamant is het beter de uitbreiding niet richting de naastgelegen burgerwoningen mogelijk te maken.
 - b. Door een toename van het aantal dieren zal ook het geluid toenemen. Ook wordt vee in de nachtelijke uren gelaadt en gelost. Ook dit brengt een aanzienlijk geluid met zich mee. Is bij het opstellen van het plan rekening gehouden met de belangen van omwonenden hierin?
 - c. Naar mening van reclamant kan een intensieve veehouderij gevolgen hebben voor de gezondheid van omwonenden. Dit zorgt voor veel onrust. De GGD zou hebben onderzocht dat burgers die binnen een straal van 250 tot 1.000 m van een veehouderij wonen, worden blootgesteld aan verhoogde concentraties aan micro-organismen en endotoxinen. Voor reclamant is het wenselijk dat voldoende afstand wordt bewaard tussen veehouderij en woonbebouwing.

Overwegingen

1. Ten tijde van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse een bestaande intensieve veehouderij aanwezig is, die hier ook altijd al heeft gezeten en over de benodigde milieuvergunningen beschikt. Bij de gemeente zijn milieuvergunningen vanaf de jaren '70 aanwezig. Recentelijk is een revisievergunning verleend uit 2004, 2007 en 2010. In de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is ten onrecht geen aanduiding opgenomen voor den intensieve veehouderij. Deze fout is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan hersteld. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie, maar een voortzetting van een reeds vergund gebruik.
2. Het oprichten van een intensieve veehouderij is niet mogelijk. Wanneer deze nog niet bestaat is het oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij 0 m². Dit mag niet worden vergroot. Omschakeling van een grondgebonden veehouderij naar een intensieve veehouderij is om dezelfde reden niet mogelijk. Uitbreiding is alleen mogelijk als (een deel van) de stallen wordt gesloopt. Naar mening van de gemeente is dit niet strijdig met de provinciale regelgeving.
3. Kuilvoerplaten dienen binnen het agrarisch bouwvlak te worden opgericht. Er is geen mogelijkheid om deze buiten het bouwvlak op te richten. Naar mening van de gemeente bevat deze regeling geen

onduidelijkheden. Wat de door reclamant gesuggereerde overlast betreft, verwijzen wij naar de desbetreffende milieuregelgeving.

4. Wij verwijzen naar onze reactie onder 1. Er is geen sprake van een bouwplan, maar van het bestemmen van een reeds bestaande en vergunde situatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.38 E. de Punder, Opperheide 5, 5556 XT Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant exploiteert een recreatie- en verblijfsgebied aan de Opperheide 5 te Valkenswaard. De locatie is bestemd voor 'Verblijfsrecreatie'. Op het terrein zijn 15 kampeerplaatsen aanwezig voor tenten en tourcaravans. Er zijn ter plaatse geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig.

Reclamant wenst het terrein uit te breiden naar circa 25 kampeerplaatsen. Hiervoor wil men het terrein gaan gebruiken met kadastraal nummer G503. Ook zal dit terrein worden gebruikt als parkeerterrein voor auto's.

Reclamant verzoekt het terrein met de verblijfsrecreatieve bestemming 30 m in zuidelijke richting te verruimen, zodat de gewenste uitbreiding mogelijk wordt.

Overwegingen

De gemeente heeft bij aanvang van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan de keuze gemaakt om een consoliderend plan op te stellen. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen, maar dienen een eigen planologische procedure te doorlopen. Aan het verzoek van reclamant wordt daarom niet tegemoetgekomen. Een vergroting van het bestemmingsvlak dient via een aparte planologische procedure te worden afgewogen. Wanneer reclamant door wenst te gaan met de ontwikkeling, adviseren wij een verzoek in te dienen bij de gemeente om een procedure te doorlopen voor een postzegelbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.39 ROBA Advies namens Dhr. Rijkers, Hoeverdijk 80, Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel van reclamant, gelegen aan de Hoeverdijk 78-80. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemd als 'Agrarisch', met een aanduiding 'intensieve veehouderij'.

1. Reclamant exploiteert tevens een akkerbouwbedrijf en paardenhouderij op de locatie. Verzocht wordt de akkerbouw en paardenhouderij ook op de verbeelding aan te duiden.
2. Er heeft een lichte verkleining van het bouwvlak plaatsgevonden. Om efficiënt van het bouwvlak gebruik te kunnen maken, stelt reclamant een aanpassing voor. Er is een kaartbijlage toegevoegd met de gewenste vorm van het bouwvlak.
3. Aan de overzijde van het bedrijf heeft reclamant weiland in gebruik voor paarden. Er is een schuilstal aanwezig. Reclamant wenst de dieren in alle rust op het perceel te kunnen huisvesten en niet dagelijks de de weg over te laten steken. Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om een schuilstal te kunnen realiseren.
4. De locatie kent een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Het bodemprofiel is reeds verstoord door de aanwezige bebouwing. Bij een regulier agrarisch gebruik zijn de bodemingrepen dieper dan 0,3 m. De percelen die in gebruik zijn bij reclamant zijn in het verleden al dieper bewerkt, namelijk door de ruilverkaveling en/of met een diepwoeler ten behoeve van de teelt van suikerbieten en schorseneren. De percelen zijn tot een diepte van 0,5 m losgemaakt. Het betreft de kadastrale percelen F233, F238, F256 en F483. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming binnen het bouwvlak te verwijderen van de hiervoor genoemde percelen. Verzocht wordt de diepte van bodemingrepen te verhogen tot minimaal 0,8 m.

Overwegingen

1. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen worden benut voor grondgebonden agrarische bedrijven (artikel 3.1.1.a). Uit de begripsbepalingen (artikel 1.41) blijkt dat naast een intensieve veehouderij ook een akkerbouwbedrijf en een grondgebonden veehouderij (paardenhouderij) hier zijn toegestaan. Het is daarom niet nodig om dit op de verbeelding weer te geven.
2. Uit een vergelijking van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan met het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat deze hetzelfde zijn. Gelet op de schaal en tekenwijze kan het zijn dat hier voor de situatie in het veld enkele centimeters verschil in kan zitten zit, hetgeen niet te verhelpen is. Reclamant wenst een deel van het bouwvlak te verkleinen en een ander deel te verruimen. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan reclamant het college verzoeken om medewerking te verlenen aan de beoogde aanpassingen via gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 of 3.6.2.
3. Alhoewel de gemeente begrip heeft voor de situatie van reclamant, blijft het standpunt dat ongewenst is dat buiten bouwvlakken nieuwe gebouwtjes en bouwwerken ontstaan. In het geval van reclamant wordt hier een zwaarder belang aan gehecht dan dat de dieren regelmatig de weg zouden moeten oversteken. Dit ook in verband met een mogelijke precedentwerking die hiervan kan uitgaan. Het gebouw is in 2009 gebouwd en komt daarom niet in aanmerking om te worden opgenomen op de verbeelding.
4. De gemeenteraad heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een oppervlak van meer dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen. Wel heeft de raad op 2 juli 2012 bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan :

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.40 DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. namens G.M.J. Meurkens, Molenstraat 197, 5554 TS Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de adressen Molenstraat 197 en 199 (kadastraal perceel 435).

1. Onlangs is een kadastrale splitsing aangebracht. Er zijn voor Molenstraat 197 en Molenstraat 199 twee aparte kadastrale percelen ontstaan. Perceelnummer K435 is gesplitst in perceelnummers K897 en K898. In het bestemmingsplan is deze splitsing niet overgenomen. Hoewel reclamant niet in zijn bouw mogelijkheden wordt beperkt, vindt hij het meer voor de hand liggen om ook in planologisch opzicht de feitelijke en juridische scheiding van de percelen te volgen en de percelen te splitsen in twee bouwpercelen.
2. Reclamant is verwikkeld in een bezwaarprocedure tegen een last onder dwangsom dd. 19 november 2012, inhoudende het afbreken van een gedeelte van de loods op het perceel Molenstraat 199. Het gedeelte heeft een omvang van 112 m² en was tussen 17 augustus 1976 en 8 juli 1999 aanwezig.
Uit de Nota Inspraak, behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan, blijkt dat voor bebouwing die tussen 17 augustus 1976 en 8 juli 1999 aanwezig was, per geval wordt bekeken of handhavend wordt opgetreden of middels een uitsterfconstructie wordt gedoogd.
Reclamant weet niet waarom in zijn geval gekozen is voor handhaving. Reclamant is van mening dat de 112 m² wel degelijk voor een gedoogconstructie in aanmerking komt. In verhouding tot de reeds aanwezige, thans legale, bebouwing is immers geen sprake van bebouwing met een wezenlijke ruimtelijke impact, noch worden derden in overige zin in hun belangen geschaad. Reclamant verzoekt dit gedeelte van de loods alsnog in aanmerking te doen komen voor een gedoogconstructie.
3. Op het perceel Molenstraat 197 zijn bijbehorende gebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 542 m². Daarvan is ongeveer 407 m² zonder vergunning opgericht. Voor dat gedeelte is op 19 november 2012 een gedoogbeschikking verleend. De bebouwing waarvoor deze gedoogbeschikking geldt, was echter al voor de peildatum van 27 augustus 1976 aanwezig. Reclamant onderbouwd dit door middel van vier verklaringen van personen. Reclamant verzoekt voor de betreffende bebouwing een nadere aanduiding op te nemen, opdat deze bebouwing in zijn geheel gelegaliseerd kan worden.

Overwegingen

1. Het betreft een woonboerderij, waarbinnen zich twee wooneenheden bevinden. Omdat de woonboerderij ruimtelijk gezien uit één gebouw bestaat, ligt het niet in de rede om hier twee separate woonbestemmingen aan toe te kennen.
2. + 3. De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd naar alle gebouwtjes, waarvan de juridische status onduidelijk was. In het geval van Molenstraat 197-199 is geconcludeerd dat maximaal 355 m² aan bijbehorende bouwwerken (binnen de bestemming 'Wonen') kan worden gelegaliseerd. Deze oppervlaktemaat wordt op de verbeelding aangegeven.

Conclusie

De zienswijze is deel gegrond en deels ongegrond. Op de verbeelding wordt opgenomen dat aan de Molenstraat 197-199 maximaal 355 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

2.41 H.C.A. Verbraak, Kluizerdijk 75, 5556 XS Valkenswaard

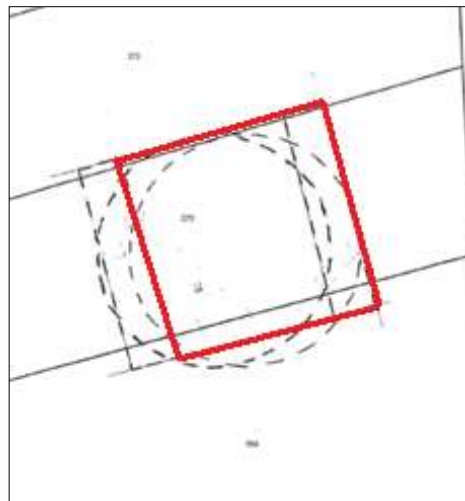
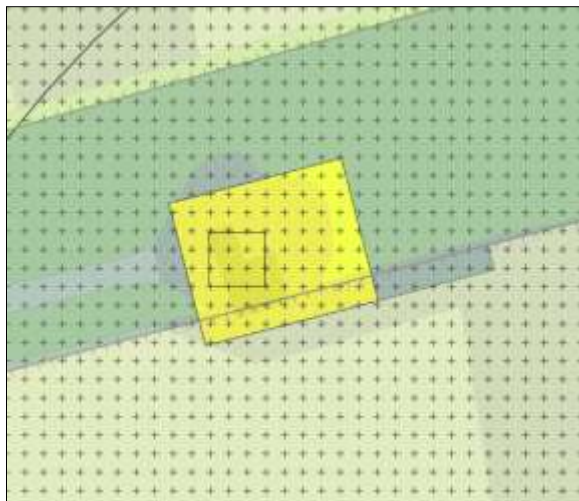
De zienswijze is op 17 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het geel gearceerde gebied op zijn perceel afwijkt van afspraken, die hij daarover met de gemeente heeft gemaakt. Afgesproken is dat, conform de geldende bestemming, (bij)gebouwen zich dienen te bevinden in een rechthoek (aangegeven in bijlage 3 van het constateringsrapport uit 2008)) op het perceel. Op basis hiervan zijn afspraken gemaakt over plaatsing van (vergunningsvrije) bijgebouwen. Reclamant verzoekt het geel gearceerde gebied in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de zwart omlijnde rechthoek van bijlage 3 van het constateringsrapport uit 2008.

Overwegingen

De onderstaande linker afbeelding geeft de omvang van de woonbestemming weer. Het klopt dat deze niet gelijk is aan de bijlage, zoals reclamant die bij de zienswijze heeft meegestuurd (rechter afbeelding). Het bestemmingsvlak 'Wonen' zal alsnog worden aangepast, waarbij de rode belijning als begrenzing wordt aangehouden.



Kluizerdijk 75 (bron: ontwerpbestemmingsplan en bijlage bij zienswijze)



Kluizerdijk 75 (bron: Verordening ruimte 2012)

De afbeelding hiernaast geeft het lichtgroene gebied de ecologische hoofdstructuur aan, zoals deze in de provinciale Verordening ruimte 2012 is opgenomen. Hieruit blijkt dat de woning wordt omsloten door de EHS, zodat het niet mogelijk is om het bestemmingsvlak meer naar het noorden of het oosten te verschuiven. Dit zou strijdig zijn met de provinciale verordening.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Kluizerdijk 75 aangepast overeenkomstig de bijlage bij de zienswijze

2.42 A.M.A. de Bie / C.M.A.M. de Bie-Bax, Zeelberg 72, 5555 XG Valkenswaard

De zienswijze is op 15 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Met betrekking tot Zeelberg 47 heeft reclamant de volgende opmerkingen:

1. Het bouwblok is vergroot ten opzichte van het huidige plan.
2. Bestemming is gewijzigd in Intensieve Veehouderij. Voorheen was hier enkel grondgebonden landbouw toegestaan.
3. Sleufsilo's en kuilplaatsen behoren binnen het bouwvlak te liggen.
4. De uitbreidingsmogelijkheden, o.a. in de overgangsbepalingen, maken een uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk.

Reclamant stelt dat, gezien de ligging in extensiveringsgebied en de bepalingen in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant, de genoemde wijzigingen en uitbreidingsmogelijkheden onjuist zijn. Tevens is een intensieve veehouderij, gezien de korte afstand tot de omwonenden, niet wenselijk. Reclamant verzoekt derhalve het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Overwegingen

Ten tijde van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat ter plaatse een bestaande intensieve veehouderij aanwezig is, die hier ook altijd al heeft gezeten en over de benodigde milieuvergunningen beschikt. Bij de gemeente zijn milieuvergunningen vanaf de jaren '70 aanwezig. Recentelijk is een revisievergunning verleend uit 2004, 2007 en 2010. In de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is ten onrecht geen aanduiding opgenomen voor den intensieve veehouderij. Deze fout is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan hersteld. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie, maar een voortzetting van een reeds vergund gebruik.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.43 ZLTO advies namens G.P. van den Boomen, Klein Borkel 27, 5556 XK Valkenswaard

De zienswijze is op 15 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. De bedrijfslocatie aan de Kleine Borkel 27 en andere daartoe behorende percelen hebben de dubbelbestemming archeologie. Reclamant stelt dat deze dubbelbestemming onterecht aan deze percelen is toegekend. De bouwvlakken Klein Borkel 27 en Klein Borkel 2 zijn reeds verstoord door bouwwerkzaamheden. Daarnaast worden de percelen van reclamant gebruikt voor diepwortelende teelten. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gronden bij iedere teelt (diep) worden bewerkt middels diepwoelen, diepspitten, dieptanden en/of ploegen.
Door de verstorende bouwwerkzaamheden en de verstorende bewerking van de gronden kan er volgens reclamant geen sprake meer zijn van archeologische waarde. Reclamant verzoekt de betreffende bouwvlakken en percelen op de verbeelding te voorzien van een notitie dat deze bouwvlakken en percelen in het verleden zijn verstoord.
2. De tweede bedrijfswoning aan Klein Borkel 2 is opgenomen als woonbestemming. In het bestemmingsplan is het mogelijk om een tweede bedrijfswoning aan het bedrijf te koppelen. Reclamant verzoekt daarom om de woonbestemming van Klein Borkel 2 te veranderen in een agrarisch bouwvlak en te koppelen aan het bouwvlak Klein Borkel 27. Tevens verzoekt reclamant de woning Klein Borkel 2 aan te duiden als plattelandswoning.

Overwegingen

1. Voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Valkenswaard zich gebaseerd op het onderzoek van de Milieudienst SRE. Tijdens dit onderzoek heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om reed verstoord locaties aan te geven. Zie hiervoor bijlage 1. De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een bepaalde oppervlak en dieper dan 0,5 m, dan kan een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen. Wel heeft de raad op 2 juli 2012 bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.
2. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat dit een consoliderend plan is. Voor de bestemmingen is aangesloten bij het geldende plan. Hierin heeft klein Borkel 2 een woonbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is deze woonbestemming overgenomen. Niet duidelijk is waarom reclamant de woonbestemming gewijzigd wil zien in een agrarische bestemming. Het nieuwe bestemmingsplan maakt deze bestemmingswijziging niet mogelijk, ook omdat het toekennen van nieuwe agrarische bouwvlakken altijd gepaard moet gaan met een gedegen onderzoek naar de (milieu)effecten hiervan. Een plattelandswoning kan alleen opgenomen worden in die situaties dat een woning onderdeel vormt van een nog functionerend bedrijf. In het geval van reclamant is het gebruik (wonen) in overeenstemming met de bestemming (woonbestemming). Er is daarom geen reden om een aanduiding plattelandswoning op te nemen. Zie ook paragraaf 7.5.7. uit de bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan :

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.44 ABAB Vastgoedadvies B.V. namens A.A.L. van Son, Maastrichterweg 114, 5556 VA Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

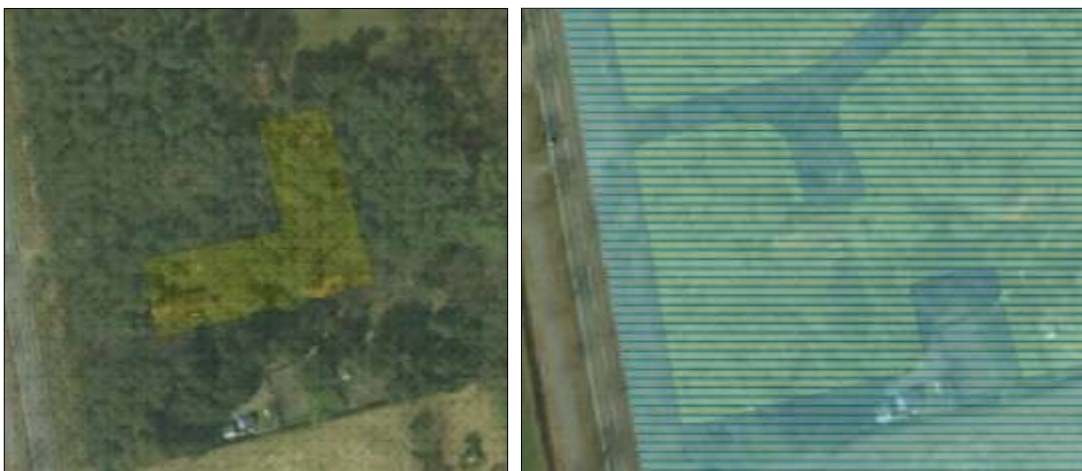
Samenvatting

Op het perceel K59 (Maastrichterweg 165) is een burgerwoning gesitueerd. Volgens het geldende bestemmingsplan is bepaald dat bij een woonbestemming ter plaatse van een bestaande woning met bijbehorend erf een maximale oppervlakte geldt van 2.500 m². Hierbij mag de breedte-diepteverhouding maximaal 50 m zijn. Het bouwvlak bedraagt volgens het ontwerpbestemmingsplan circa 1.600 m². Reclamant heeft hierover de volgende opmerkingen:

1. Bij herbouw van de bestaande woning kan de nieuwe woning niet goed centraal worden gepositioneerd op het perceel. Bij herbouw van de woning is de breedte van het perceel aan de voorzijde ontoereikend. Bij herbouw van de woning is het wenselijk om de woning midden op het perceel te kunnen projecteren.
Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen conform meegestuurde tekening. Op die wijze kan bij herbouw van de woning voldaan worden aan de afstandseisen volgens het nieuwe bestemmingsplan (zie opmerking 2). Het gewenste bouwvlak zal hierbij een oppervlakte krijgen van 1.800 m². Bij sanering van een aantal opstallen zou de vormverandering oppervlakteneutraal doorgevoerd kunnen worden.
2. Er is nu strijdigheid met de voorschriften volgens het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Met name het meest noordelijke bijgebouw (carport/dierenverblijf) voldoet niet aan deze voorschriften. In artikel 21.2.2 onder e is namelijk bepaald dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning niet meer dan 20 m mag bedragen. Er is hier echter geen sprake van een bedrijfswoning, maar van een burgerwoning. Reclamant verzoekt om niet 'bedrijfswoning', maar alleen 'woning' op te nemen. In de huidige situatie kan niet voldaan worden aan de afstand van 20 m.
3. Reclamant constateert dat de bestemming 'multifunctionele bos' is opgenomen voor het totale kadastrale perceel K59. Echter, een gedeelte van dat perceel, op de achterzijde, is nog steeds in gebruik als weiland. Dit was van oorsprong zo, zij het dat ten tijde van het vaststellen van het geldende bestemmingsplan niet de juiste bestemming is opgenomen. In het kader van overgangsrechtelijke situatie kan beplanting echter niet worden afgedwongen. Reclamant is echter genegen het weiland aan te planten met bossage zodat recht gedaan wordt aan de feitelijke bestemde situatie, indien de beperkte verandering/vergroting van het bouwvlak wordt overgenomen. Tevens is reclamant bereid een overeenkomst te sluiten met de gemeente waarin bepaald wordt dat twee bijgebouwen (de houtopslag met afdak en het tuinhuis met terras) worden gesaneerd en het weiland zal worden aangeplant. Als tegenprestatie zal een beperkte vormverandering en vergroting van het bouwvlak worden doorgevoerd.

Overwegingen

1. In het geldende bestemmingsplan zijn geen bestemmingsvlakken voor burgerwoningen opgenomen. Omdat deze systematiek niet meer is toegestaan, moeten in het nieuwe bestemmingsplan vlakken op de kaart worden weergegeven. De omvang en positionering van de vlakken is onder meer bepaald aan de hand van luchtfoto's. Ook moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. De volgende afbeeldingen geven aan hoe het bestemmingsvlak is opgenomen in vergelijking met de luchtfoto. Daarnaast is een afbeelding opgenomen van de provinciale ecologische hoofdstructuur.



Maastrichterweg 165 (bron: ontwerpbestemmingsplan en Verordening ruimte 2012)

Hieruit blijkt dat het bestemmingsvlak zo is gesitueerd dat de woning en de bijbehorende bouwwerken zoveel mogelijk in het bestemmingsvlak vallen. Ook ligt de woning midden in de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS, de lichtgroene kleur op de rechter afbeelding). Omdat de vorm van het bestemmingsvlak niet vierkant of rechthoekig is, zoals bij andere woningen in het buitengebied het geval is, is het denkbaar dat bij een herpositionering van de woning de L-vorm van het vlak niet praktisch is. De gemeente kan er daarom mee instemmen om het vlak zodanig aan te passen dat er een vierkant ontstaat in plaats van een L-vorm. De verbeelding zal op dit onderdeel worden aangepast.

2. Artikel 21 betreft de bestemming 'Water'. Artikel 22 gaat over 'Wonen'. Artikel 22.2.2.e gaat over de goothoogte van de woning. Vermoedelijk bedoelt reclamant artikel 22.2.3.e. De term 'bedrijfswoning' is inderdaad niet juist, dit zal worden vervangen door 'woning'. De afstandsmaat van 20 m geldt voor nieuw te bouwen bouwwerken. Voor oude situaties die hiervan afwijken, geldt de bestaande maten regeling uit artikel 37 en het overgangsrecht uit artikel 43.
3. Het bestemmingsplan kent geen bestemming 'Multifunctioneel bos'. De desbetreffende gronden zijn bestemd als "Natuur". De bestemming 'Natuur' betekent niet dat dit de vorm moet hebben van hoogopgaande beplanting (het kan gaan om bos, maar ook om extensief beheerd grasland). Het voorstel van reclamant om het weiland aan te planten, wordt binnen het kader van het bestemmingsplan niet in overweging genomen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Maastricht 165 aangepast in een meer vierkante vorm. In artikel 22.2.3.e wordt de term 'bedrijfswoning' vervangen door 'woning'.

2.45 R.G.H. Jansen, Stakenborgakker 16, 5554 GV Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingswijzing van het bos/tuinperceel (kadastraal nummer K71) naar de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. De twee kinderen van reclamant zijn eigenaar van dit bos/tuinperceel. Binnen de nieuwe bestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak (artikel 17.2.1.b). Op het perceel is echter geen bouwvlak opgenomen. Reclamant verzoekt deze regel te verwijderen uit het bestemmingsplan, zodat net als in het geldende bestemmingsplan, het bouwvlak op het gehele terrein ligt. De wens van reclamant en zijn kinderen is om in de toekomst een (mini) camping te starten, los van de al bestaande camping "Brugse Heide" en de hiervoor de bestaande gebouwen te legaliseren.

Overwegingen

Het gaat om onderstaand perceel (ten noorden van Camping Brugse Heide). In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit kadastrale perceel een bestemming 'Verblifsrecreatie', zonder een bouwvlak. De gemeente op basis van voortschrijdend inzicht besloten dat binnen verblifsrecreatieve bestemmingen geen bouwvlakken meer worden opgenomen, om aan de recreatieondernemer zoveel mogelijk vrijheid te bieden voor de locatie van bedrijfsgebouwen. Aan het verzoek van reclamant kan dus tegemoet worden gekomen. Het bestemmingsplan is een consoliderend plan en heeft daarom uitsluitend de vergunde situatie bestemd. Eigendomsverhoudingen worden niet in het bestemmingsplan geregeld.



Perceel K71 (bron: kadastrale kaart)

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding worden alle bouwvlakken binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblifsrecreatie' verwijderd. Artikel 17.2.1.b wordt geschrapt.

2.46 E.J.A. Wienholts, Venbergseweg 34, 5551 TJ Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' en 'Waarde – Archeologie 6' van zijn perceel aan de Victoriedijk 5 te verwijderen. Dit bouwvlak is sinds 1969 gebruikt als ondergrond voor diverse gebouwen, erfverharding, tuin en erfbeplanting. De grond is zodanig geroerd dat de archeologische waarde nihil is. Reclamant voorziet dat de dubbelbestemming kan leiden tot een negatief effect op de bedrijfsontwikkeling en de waarde van het bouwvlak. Bij vergunningaanvragen moeten extra onderzoeken en vrijstellingaanvragen worden uitgevoerd moeten. Dit vraagt extra tijd en geld, met de kans dat vergunningen niet worden verleend.

Wanneer dit verzoek niet mogelijk is, vraagt reclamant een notitie in het bestemmingsplan op te nemen dat in de toekomst reclamant geen extra hinder heeft bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden, bedrijfsontwikkeling, vergunningsaanvragen voor uitbreiding, wijzigingen en dergelijke en dat hij gevrijwaard blijft van extra kosten en werkzaamheden, als gevolg van de extra bestemmingen die op het bouwvlak zitten.

Overwegingen

Wat de archeologische waarden betreft, geldt dat deze zijn gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. Dat de bodem verstoord is, hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. De gemeente blijft vasthouden aan haar vastgestelde archeologische beleid. De zienswijze biedt geen aanleiding om hiervan af te wijken.

De 'Waarde-Hydrologie' is opgenomen omdat in de provinciale Verordening ruimte 2012 de gronden zijn aangeduid als 'attentiegebied EHS'. In artikel 4.4. lid 1 van de verordening is opgenomen: "Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied EHS wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur". De dubbelbestemming wordt niet van de verbeelding verwijderd.

Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan op te nemen dat reclamant geen hinder van de genoemde dubbelbestemmingen ondervindt. De gemeente kan deze toezegging niet allen maken vanwege strijdigheid met de regels van hogere overheden, maar ook omdat hier een ongewenste precedentwerking vanuit gaat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.47 A.J.M. Jordense juridisch adviesburo b.v. namens Rofra Molenstraat 203 A, 5554 TS Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant maakt proforma bezwaar tegen een aantal onderdelen van het bestemmingsplan. Dit betreft de bestemmingen aan de Molenstraat en de Oude Borkelsedijk. Reclamant verzoekt om een termijn om de gronden van bezwaar nader aan te vullen. Hierover is ook mailverkeer geweest met de gemeente.

Overwegingen

Omdat de zienswijze geen inhoudelijke gronden kent, kan deze niet door de gemeente van een reactie worden voorzien. De nadere invulling wordt afgewacht.

Conclusie

Een inhoudelijke invulling van de zienswijze wordt afgewacht.

2.47a A.J.M. Jordense juridisch adviesburo b.v. namens Rofra Molenstraat 203a, 5554 TS Valkenswaard

De zienswijze is op 19 maart 2013 binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingekomen, omdat de proforma zienswijze binnen de termijn voor terinzagelegging is ontvangen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om de bestemming (dag-)recreatie- en sportbestemming in het bestemmingsplan op te nemen om recht te doen aan de feitelijke situatie aan de locatie Oude Borkelsedijk. Deze feitelijke situatie betreft activiteiten die kunnen worden gezien als een uitbreiding van bestaande recreatieve activiteiten van Centerparcs, een intensief dagrecreatief gebied naast de locatie van de reclamant. In het Reconstructieplan Boven Dommel is de locatie aangewezen als intensief recreatief gebied. Onderzoek heeft eveneens aangetoond dat de beoogde activiteiten mogelijk zijn mits aan compensatievoorwaarden wordt voldaan, gezien de ligging in de agrarische EHS. Deze zijn door de reclamant feitelijk en juridisch geborgd. Reclamant wijst op situaties, zoals Bergen op Zoom en Gilze-Rijen waar vergelijkbare activiteiten plaatsvinden binnen respectievelijk de bestemmingen Bos en Natuur met aanduiding specifieke vorm van sport. Beide met goedkeuring van de gemeente.
2. Reclamant reageert op de reactie van de gemeente dat naast de locaties Maastrichterweg 144 en Hoeverdijk 90a in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, omdat het een conserverend plan betreft. Dit is volgens de reclamant onjuist, omdat:
 - a. aan de Molenstraat een recreatieve bestemming wordt gelegd zonder enkele aanleiding en/of motivatie.
 - b. volgens pagina 37 van het PlanMER aan agrariërs de mogelijkheid wordt geboden tot nevenactiviteiten, die op basis van het geldende verouderde bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan ruimte moet bieden aan gewenste functiewijzigingen naar niet-agrarische functies.

Reclamant stelt dat zij past binnen het profiel van de gemeente voor zowel de locaties aan de Oude Borkelsedijk als aan de Molenstraat.

3. Reclamant verzoekt om een meer passende bestemming of mix van bestemmingen voor de locatie aan de Molenstraat, die recht doet aan de feitelijke situatie. De bestemming dagrecreatieve voorzieningen dekt de activiteiten namelijk juridisch niet af. Voorgesteld wordt om de bestemming recreatie met sport en ondersteunende horeca op te nemen. Hierin worden dan de beoogde activiteiten, zoals het ontvangen van toeristen met koffie, fietsen, wandelen, kanovaren, outdooractiviteiten, workshops, cursussen en spelactiviteiten op het buitenterrein mogelijk gemaakt.

Daarnaast is de behoefte aan een bouwmogelijkheid van circa 200 m². De zogenoemde vrijetijdsrecreatie sluit aan bij de omgeving waarbij het niet gaat om geluidveroorzakende activiteiten.

Overwegingen

1. Voor de genoemde locatie aan de Oude Borkelsedijk is inmiddels een ruimtelijke onderbouwing gereed. De insteek van de ruimtelijke onderbouwing is dat het om een uitbreiding van de recreatieve activiteiten van recreatiepark 'De Kempervennen' gaat, zodat het niet een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft. Daarnaast is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten met betrekking tot de te realiseren natuurcompensatie. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de plantoelichting opgenomen en zal in de regels en op de verbeelding worden vertaald. De gronden waar natuurcompensatie zal plaatsvinden, zullen binnen het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'Natuur' krijgen.
2. In het geldende bestemmingsplan bestond eveneens de mogelijkheid om bij agrarische bedrijven ondergeschikte nevenactiviteiten te ontwikkelen. Een nevenactiviteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en brengt daarom geen bestemmingswijziging met zich mee. Dat het nieuwe bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt voor nevenactiviteiten, past binnen het uitgangspunt van de gemeente om waar mogelijk flexibiliteit te bieden. Er zijn geen 'nieuwe' dagrecreatieve bestemmingen opgenomen. Wij nemen aan dat reclamant het terrein tegenover Molenstraat 207 bedoeld. Ten onrechte is hier een dagrecreatieve bestemming aan gegeven. Deze wordt van de verbeelding verwijderd.
3. Voor de Rofra-locatie aan de Molenstraat 203 is de gemeente van mening dat een Sportbestemming meer recht doet aan de vergunde activiteiten ter plaatse. Op de verbeelding zal de dagrecreatieve bestemming worden vervangen door een bestemming 'Sport'. Het omvang van het bouwvlak blijft hetzelfde en ook is geen bedrijfswoning toegestaan. Aan de planregels wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op basis waarvan het onder voorwaarden mogelijk is om het bouwvlak uit te breiden.

Conclusie

- De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.
- Voor de Rofra-locatie aan de Oude Borkelsedijk wordt de bestemming op de verbeelding aangepast overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing. Een deel krijgt de bestemming 'Natuur' met een aanduiding voor de outdooractiviteiten en een deel de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' met bijbehorende bouwmogelijkheden. Aan de regels wordt het volgende toegevoegd:
 - o Een begripsbepaling voor outdoorrecreatie; 'recreatieve buitenactiviteiten in de vorm van challengeparcours, klimwand en/of -rek, paalsprong, touwbanen, survivalparcours, kanovaren, boomhangen, touwbrug maken, klimactiviteiten, paintball, lasergames en daarmee te vergelijken sportieve buitenactiviteiten';
 - o Binnen de aanduiding 'outdoorrecreatie' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 25 meter hoog.
 - o Binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is maximaal 550 m² aan bebouwing toegestaan (maximale goothoogte 5,5 m, maximale nokhoogte 10 m), alsmede ondersteunende horeca
 - o In de toelichting wordt de ruimtelijke onderbouwing als bijlage opgenomen in vermeld in bijlage 1 (retrospectieve toets).
- Op de verbeelding krijgen de locaties, waar natuurcompensatie zal plaatsvinden, een bestemming 'Natuur'.
- De dagrecreatieve bestemming tegenover Molenstraat 207 wordt van de verbeelding verwijderd.
- De bestemming aan de Molenstraat 203 wordt gewijzigd in 'Sport' met een aanduiding voor de outdooractiviteiten.
- Binnen de bestemming 'Sport' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden uit te kunnen breiden.

2.48 M.G.J. Koenen Adviesbureau namens J.B.T. Roosen en mevr. J.H.T. Roosen – Goudsmit, Vullingspark 34, 5591 DB Heeze

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamanten vinden dat het besluit van de Raad van State op 15 februari 2012 niet in alle opzichten is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit besluit had betrekking op de bestemming van het perceel Maastrichterweg 279 en gaat over een nieuw te nemen besluit ten aanzien van de onder punt II van dit dictum genoemde onderdelen.
2. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de brief van B&W, d.d. 09 januari 2013 (kenmerk 13uit00142). Naar mening van reclamanten is onduidelijk hoe de uitspraak van de ABRS is verwerkt en/of gelezen moet worden. Deze staat voor meerdere uitleg open en is op geen enkele wijze onderbouwd en/of gemotiveerd. Cliënten wensen de inhoud van alle tot op heden inkomende en uitgaande stukken die betrekking hebben op de bestemmingsplannen buitengebied 1998, 2^e partiële herziening en het onderhavig ontwerpbestemmingsplan als ingelast te zien.
3. Reclamanten verzoeken het bosperceel te bestemmen tot 'Landschapselement' binnen de agrarische hoofdstructuur, in overeenstemming met de geldende bestemming. Er zou niet duidelijk gemotiveerd zijn waarom een opwaardering heeft plaatsgevonden.
4. Reclamanten verzoeken:
 - a. een toevoeging van sub d in de doeleindenomschrijving onder 12.1 in de regels. Dit luidt als volgt: *“d. recreatiewoning ter plaatste van de aanduiding “Verblijfsrecreatie” of “d. recreatiewoning binnen het bestemmingsvlak”*. In lid 12.2.1 dient na “omschreven bestemmingen” te worden toegevoegd: “behoudens het onder d bepaalde”.
 - b. dat een recreatiewoning van 80 m² (in plaats van 51 m²) op het gehele perceel mag worden gebouwd; daartoe dient de regel sub 1 als volgt te worden aangepast: “recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover binnen de bestemming op de verbeelding de aanduiding “Verblijfsrecreatie” is vermeld; variant hierop zou (aanvullend) kunnen zijn in overeenstemming met de vergunningvrije regeling zoals opgenomen in de bijlage II, hoofdstuk 3 sub 2 van het BOR een zomerhuis met een oppervlakte van 70 m² mag worden gebouwd, max. 5 m hoog;
 - c. dat op het perceel hulpgebouwen tot een oppervlakte van 80 m² worden toegestaan; variant hierop zou kunnen zijn 50% van deze oppervlakte te bestemmen, namelijk 40 m².
5. Reclamanten geven aan dat Maastrichterweg 279 niet in de retrospectieve toets is opgenomen. Verzocht wordt deze op te nemen onder vermelding van het aanpassen van de bestemming, zoals onder 3 gevraagd en de toevoeging van de verblijfsrecreatie zoals omschreven onder 4.
6. Reclamanten verzoeken een definitie van hulpgebouw op te nemen in de begripsbepalingen en deze ook op te nemen onder de genoemde bestemmingen 'Landschapselement' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Reclamanten zijn van mening dat dit ook ontbreekt bij de artikelen 'Wonen', 'Natuur' en 'Tuin'.
7. Reclamant vraagt aandacht voor de gemaakte keuze om alle bebouwing van vóór 27 augustus 1976 een positieve bestemming (aanduiding) te geven. Op basis het beleidsstuk “Illegale bouw van 28 maart en 11 april 1991”, merkt reclamant op dat het college destijds heeft gevraagd een algeheel pardon vast te stellen voor alle eerder gerealiseerde afwijkende situaties, zowel in het komgebied als in het buitengebied. De raad heeft via de commissie van 13 mei 1991, op 30 mei 1991 daartoe besloten. De gekozen peildatum van 27 augustus 1976 zou daarom 30 mei 1991 moeten zijn. Reclamanten verzoeken om aan betrokkenen alsnog gedurende 4 weken de mogelijkheid te bieden om aan te geven dat hun illegale situatie al bestond vóór 30 mei 1991.
8. In tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan ligt in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' nu op het gehele perceel, in plaats van ongeveer de helft. Reclamanten verzoeken vanwege onvoldoende motivering hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te laten vervallen.
9. Reclamant verzoekt vanuit het oogpunt van procesorde te overwegen eerst een aanpassingslag te houden, alvorens het ontwerpplan opnieuw ter visie te leggen. Dat zal volgens reclamant tot minder zienswijzen leiden.

Overwegingen

1. Reclamanten verwijzen naar de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van het beroep inzake de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. In deze uitspraak werd de raad opgedragen om binnen zes maanden na deze uitspraak een nieuw besluit te nemen. De genoemde termijn is echter een termijn van orde.
2. In de uitspraak van de Raad van State is aangegeven dat de gemeente een nieuwe afweging dient te maken. De gemeente heeft voor alle niet-vergunde bebouwing een beleidslijn opgesteld. Op basis hiervan is de gemeente van oordeel dat de recreatiewoning door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. De brief geeft aan dat het perceel op basis van de Verordening ruimte 2012 niet meer in de provinciale ecologische hoofdstructuur ligt. Een natuurbestemming ligt daarom niet meer in de rede. Omdat er wel 'opgaand groen' aanwezig is, is ervoor gekozen om hier een bestemming Groen-Landschapselement aan toe te kennen. Wat de inhoud van alle tot op heden inkomende en uitgaande stukken die betrekking hebben op de bestemmingsplannen buitengebied 1998, 2^e partiële herziening en het onderhavig ontwerpbestemmingsplan betreft, kan de door de gemeente eerdere reacties als ingelast worden gezien.
3. De naamgeving van de bestemming houdt geen enkel verband met de 'zwaarte' ervan. Bepalend voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden is de inhoud van de bijbehorende artikelen. Reclamanten geven niet aan waarom het artikel 'te zwaar' zou zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgelegd dat de naamgeving van bestemmingen niet hetzelfde kan blijven vanwege de verplichting deze te bestemmen volgens de landelijke SVBP-afspraken (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). Overigens is het bosperceel in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Groen-Landschapselement, zoals in de Nota Inspraak en Overleg is aangegeven. Niet duidelijk is wat reclamanten bedoelen.
4. De gemeente deelt deze mening niet. Aan de recreatiewoning van reclamanten is de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegevoegd. In artikel 12.2.2 zijn de bijbehorende bouwregels opgenomen. Naar mening van de gemeente is er in deze geen ruimtelijk relevante reden om de planregels aan te passen. De suggesties worden niet overgenomen.
5. De retrospectieve toets gaat over gewijzigde bestemmingen en niet over het opnemen van extra of nieuwe aanduidingen. Zie ook de reactie op opmerking 3 en 4.
6. De suggestie voor het opnemen van een begripsbepaling voor een hulpgebouw wordt overgenomen. Dit maakt opname in de overige artikelen overbodig.
7. In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:
 - of hiervoor een vergunning is verleend;
 - of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).Op basis hiervan is geconcludeerd dat ter plaatse van de recreatiewoning een aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt opgenomen. Hier is een gebouw van 51 m² toegestaan. De overige gebouwen op het krijgen een aanduiding 'hulpgebouw 98'.
8. Voor de motivering wordt verwezen naar de Regionale Archeologische beleidskaart van de Milieudienst SRE. Om het archeologisch beleid in Valkenswaard te kunnen ontwikkelen, zijn een archeologische en cultuurhistorische beleidskaart gemaakt. Daarbij heeft de Milieudienst SRE zich gebaseerd op inventarisatie- en relictenkaarten archeologie en cultuurhistorie. Daarnaast is rekening gehouden met verstoringen uit het verleden. De stelling dat de archeologische bestemmingen onvoldoende gemotiveerd zouden zijn, is ons inziens onjuist. Zie ook bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen.
9. De gemeente deelt dit standpunt niet. Een extra aanpassingsronde is niet noodzakelijk

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Aan artikel 1 van de planregels wordt de volgende begripsbepaling voor een 'hulpgebouw' opgenomen: 'een bouwwerk omsloten door maximaal 4 buitenwanden welke direct, hetzij in direct, met de grond is verbinden en dient als schuilhut voor het hobbymatig houden van dieren en het toebehorende dierenvoer, alsmede voor het schuilen van mensen'. De aanwezige gebouwen op het terrein krijgen de aanduiding 'hulpgebouw 98'. De recreatiewoning blijft de aanduiding 'verblijfsrecreatie' behouden.

2.49 G. Louwers, Hoeverdijk 69, 5556, VN Borkel en Schaft

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant constateert dat de vermelding “kleinschalig kamperen”, zoals deze in artikel 15 (Recreatie-Verblijfsrecreatie) onder 15.2.1 in het voorontwerpbestemmingsplan stond, in het ontwerpbestemmingsplan is weggelaten (artikel 17.2.1c) . De reclamant ziet dit als een belemmering voor zijn mogelijkheden op kampeergebied. Het gaat om een oppervlakte van maximaal 326 m². Hij verzoekt om de aanduiding Recreatie-Verblijfsrecreatie in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, omdat hij als nevenactiviteit een minicamping heeft.
2. Reclamant verzoekt om op de kadastrale percelen Borkel F241 en F414 de vermelding WR-A3 en WR-A6 te verwijderen. In het verleden hebben op deze gronden namelijk voerkuilen gelegen en zijn ze diverse keren bewerkt door middel van diepe grondbewerking. Verder liggen er leidingen voor beregening en bij de aanleg van een aspergeveld zijn beide percelen 1 m diep geploegd. Door al deze bewerkingen is volgens reclamant geen archeologische waarde meer aanwezig.

Overwegingen

1. Hoeverdijk 69 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ (bouwvlak). Op basis van artikel 5.1.2.n van het ontwerpbestemmingsplan is kleinschalig kamperen als medebestemming bij recht toegestaan. In artikel 1.53 is opgenomen wat onder kleinschalig kamperen wordt verstaan. Hierdoor is het niet meer nodig een aparte aanduiding of maatvoering voor het kamperen op te nemen.
2. De gemeente heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. De Milieudienst SRE heeft onderzocht of er bepaalde gebieden verstoord zijn (zie bijlage 1 van de Nota Zienswijzen). Dit is meegenomen bij het opstellen de Archeologische Waardenkaart. Naar mening van de gemeente biedt de zienswijze onvoldoende reden om van het vastgestelde archeologische beleid af te wijken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.50 H.B.J. Jansen, Maastrichterweg 255, 5556 VB Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant, eigenaar van het perceel Maastrichterweg 215, maakt bezwaar tegen de volgende punten:

1. Reclamant is van mening dat een agrarische bestemming moet worden toegevoegd, zodat er komt te staan 'Agrarische bestemming plus paardenhouderij'.
2. Reclamant geeft aan dat in het verleden het perceel is gebruikt voor aspergeteelt en derhalve een grondbewerking van 120 cm heeft ondergaan, zodat het niet aannemelijk is dat enige archeologische waarde kan worden aangetroffen.
3. Volgens reclamant heeft een verkleining van het bouwvlak ten opzichte van het huidige bouwvlak plaatsgevonden. Hiertoe bestaat geen noodzaak. De toegang / inrit liggen niet meer in het bouwvlak. Bij andere betrokkenen in het buitengebied is de grootte van het bouwvlak niet gewijzigd. Reclamant stelt voor zijn bouwvlak ongewijzigd te laten

Overwegingen

1. Ten onrechte is de mogelijkheid om een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen, komen te vervallen. In lid 1 van artikelen 4 en 6 (de paardenhouderijbestemmingen) zal worden opgenomen dat hier tevens een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan.
2. De gemeente heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. De Milieudienst SRE heeft onderzocht of er bepaalde gebieden verstoord zijn (zie bijlage 1 van de Nota Zienswijzen). Dit is meegenomen bij het opstellen de Archeologische Waardenkaart. Naar mening van de gemeente biedt de zienswijze onvoldoende reden om van het vastgestelde archeologische beleid af te wijken.
3. Bij nader inzien is het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan iets breder dan in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak zal worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. In artikel 4.1.1 en 6.1.1 zal worden opgenomen dat de voor "Agrarisch-Paardenhouderij" en 'Agrarisch met waarden –Paardenhouderij' aangewezen gronden ook zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. De grootte van het bouwvlak wordt op de verbeelding aangepast overeenkomstig het geldende plan.

2.51 H.B.J. Jansen, Maastrichterweg 255, 5556 VN Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het perceel Maastrichterweg 255. Hij maakt bezwaar tegen de volgende punten:

- Het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf.
- Het niet-positief bestemmen van de gewenste ontwikkeling 'Manege'.

Reclamant merkt op dat in de eerder ingediende inspraakreactie erop was gewezen dat de bestemming Agrarisch bedrijf niet correct was verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'Manege' zou middels een partiële herziening geregeld moeten worden. Hier is inmiddels mee gestart.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat het perceel een nieuwe bestemming 'Dagrecreatie' heeft gekregen ter vervanging van de Agrarische bestemming. Hiermee zijn de bestaande rechten (gebruik en bouw) wegbestemd, omdat de regels van deze bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied geen inhoud zouden hebben.

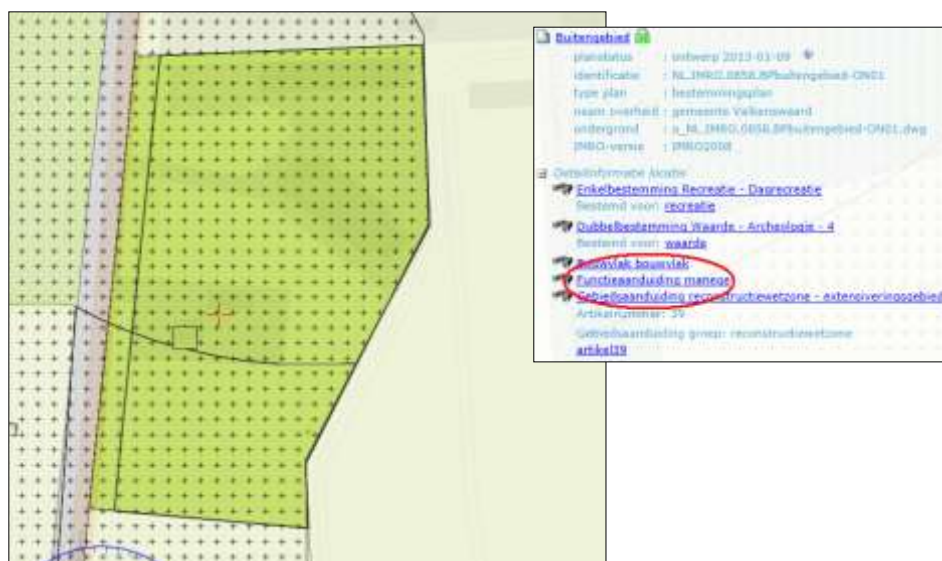
Reclamant verzoekt de gemeente de in de brief meegestuurde wijzigingen door te voeren. Het betreffen suggesties voor het aanpassen van diverse planregels, waaronder artikel 1 (begrippen), de hoofdbestemmingen (toevoegen nieuw artikel 19), bouwregels, specifieke bouwregels, gebruiksregels en de verbeelding.

Reclamant merkt verder op dat de gemeente op 10 mei 2007 vrijstelling heeft verleend ex artikel 19, lid 2 WRO voor het oprichten van een manege en het gebruik van de voormalige varkensstallen als paardenpension. Voor de bouw van de manege is een bouwvergunning verleend.

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan en van het ontwerpbestemmingsplan is met de situering van de manege op geen enkele wijze rekening gehouden. Alles wat de reclamant had en mocht zou zijn wegbestemd. Reclamant kan deze handeling niet begrijpen en verwijst naar de brief van de gemeente van 26 maart 2012. Reclamant verzoekt de gewenste ontwikkeling alsnog op te nemen.

Overwegingen

Op de volgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan



Maastrichterweg 255 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

Hieruit blijkt dat de locatie is bestemd als 'Recreatie-dagrecreatie' met een nadere aanduiding voor een manege. In tegelstelling tot wat reclamant beweert, is deze manege dus positief bestemd.

De locatie Maastrichterweg 255 is opgenomen in de retrospectieve toets in bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting. Hieruit blijkt het volgende:

- De geldende bestemming is 'Niet-agrarisch bedrijf of functie': Op basis hiervan is een agrarisch gebruik niet toegestaan.
- Op 11 maart 2002 is een bouwvergunning verleend voor een paardenstal.
- Op 8 mei 2007 is vrijstelling verleend voor het oprichten van een manege, met inachtneming van het gelijktijdig beëindigen van de intensieve veehouderij op het bedrijf.

Uit een recent locatiebezoek (februari 2013) is gebleken dat ter plaatse geen vee meer aanwezig is. Wel wordt een gebouw gebruikt voor de stalling van paarden.

Om de manegeactiviteiten meer tot uitdrukking te laten komen, zal een bestemming 'Sport' worden opgenomen met een nadere aanduiding voor de manegeactiviteiten. Daarnaast zal een mogelijkheid worden geboden voor nevenactiviteiten en ondergeschikte horeca,

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Maastrichterweg 255 de bestemming gewijzigd naar 'Sport' met een nadere aanduiding voor de manege. Nevenactiviteiten en ondergeschikte horeca zullen in de planregels mogelijk worden gemaakt.

2.52 De heer/Mevr. Hiemstra, Groesdijk 5, 5556 WD Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt om aan het zuidelijke terrein van de kampeerboerderij aan de Groesdijk 5 een recreatieve bestemming te geven. Dit deel kan dan gebruikt worden als speelveld voor de kampeerboerderij of voor het plaatsen van kampeermiddelen.

Overwegingen

Het zuidelijke terrein heeft geen verblijfsrecreatieve bestemming. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen, zoals het vergroten van bestemmingsvlakken, niet worden meegenomen, tenzij deze al een procedure hebben doorlopen. In het geval van reclamant is niet aangetoond dat de gewenste bestemming ook ruimtelijk inpasbaar is. Aan het verzoek kan niet worden tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.53 M.G.J. Koenen Adviesbureau namens de directie Oostappengroep B.V., Linieijzer 11, 5721 VB Asten

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om in Artikel 17.1 (Recreatie-Verblijfsrecreatie) het volgende lid toe te voegen: “*d. het binnen de bestemming plaatsen van maximaal 15 stacaravans als showmodel voor potentiële huurders en kopers.*” Hiermee wil de reclamant interpretatieverschillen in de toekomst voorkomen.
2. Reclamant geeft aan dat door het college ten onrechte niet is tegemoetgekomen aan de vraag om het bebouwd oppervlak voor hulpgebouwen, waaronder de ‘slecht weer accommodatie’ te verruimen van 663 m² naar 850 m² (artikel 17.2.1.c van de regels). Een planologisch bezwaar van de zijde van het college wordt niet gegeven en is daarom onvoldoende gemotiveerd. Volgens reclamant is deze verruiming noodzakelijk om vakantiegangers, ook in geval van slecht weer, naar behoren te kunnen opvangen. Verder is reclamant van mening dat met het verruimen van de toegestane oppervlakte en het laten vervallen van de bouwblokjes (zie hierna punt 4), gelet op de gegeven hoofdbestemming, nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
3. Reclamant verzoekt om de vier bouwblokjes in het bestemmingsvlak te laten vervallen. Het geeft volgens reclamant een onnodige betutteling en er zou geen planologische reden zijn om de toegestane oppervlakte bebouwing in een keurslijf te persen. Reclamant verzoekt de aanduiding “bouwvlak” in 17.2.1.b te vervangen door een bestemmingsvlak. Een andere reden betreft de behoefte aan 150 m² aan gebouwen, zodat de overkapping van het open zwembad middels een omgevingsvergunning gehonoreerd kan worden.
4. Reclamant vraagt om uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen van 1 naar 2. Feitelijk zou al sprake zijn van 2 bedrijfswoningen, omdat in het bedrijfsgebouw een appartement voor een tweede medewerker is gehuisvest. Dit is vanuit het oogpunt van beheer en veiligheid noodzakelijk. Zodra de wijziging van kracht wordt, zal voor de 2^e bedrijfswoning een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Reclamant vermeldt dat ook op andere kampeerbedrijven van deze omvang in de regio minimaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.
5. Verzocht wordt voor de Maastrichterweg 183 een bebouwd oppervlak van 1.000 m² mogelijk te maken. Wanneer deze laatste oppervlakte onverhoopt beperkt wordt tot 850 m², verzoekt reclamant een ontheffingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan het college voor 150 m² aan extra bebouwing ontheffing kan verlenen.

Overwegingen

1. De reactie heeft betrekking op de Maastrichterweg 183. Op basis van artikel 17.1 is een recreatief verblijf toegestaan met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing. In artikel 17.2.1 is aangegeven dat hier maximaal 633 m² aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. De gemeente Valkenswaard heeft besloten dit bij te stellen naar 1.457 m² op basis van de reeds aanwezige bebouwing. Het aantal kampeermiddelen ter plaatse wordt niet meer in het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. De showmodellen worden niet benut voor een nachtrecreatief verblijf en moeten daarom worden opgevat als bedrijfsgebouwen. De showmodellen zijn daarom toegestaan, mits deze binnen de 1.457 m² passen. Toevoeging van het gesuggereerde lid is hiermee niet in overeenstemming.
2. De gemeente heeft besloten om een consoliderend bestemmingsplan op te stellen, waarin geen nieuwe, nog niet geaccordeerde ontwikkelingen worden meegenomen. Alle bedrijven hebben evenveel uitbreidingsmogelijkheden gekregen als in het geldende bestemmingsplan was opgenomen. Het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998, 2^e herziening’ is zeer recentelijk in maart 2010 vastgesteld. Gelet op de recentheid is een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden op dit moment niet aan de orde. De zienswijze van reclamant overtuigt de gemeente niet van een ander standpunt.
3. Bij nader inzien is de gemeente van mening dat alle bouwvlakken binnen de bestemming ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie’ kunnen komen te vervallen, zodat de ondernemer meer vrijheid krijgt met betrekking tot de positionering van de gebouwen. Wat het bebouwingsoppervlak betreft zie onze reactie onder 2.
4. Zie onze reactie onder 2. Voor het appartement is geen vergunning verleend.

5. Zie onze reactie onder 2. Er is geen reden om specifiek voor dit bedrijf een ontheffingsmogelijkheid op te nemen. Hier gaat een ongewenste precedentwerking vanuit.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

Op de verbeelding wordt ter plaatse van alle bestemmingen 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' het bouwvlak verwijderd. Artikel 17 van de planregels wordt hierop aangepast. Artikel 17.2.1.b wordt geschrapt.

2.54 Krijger advies b.v. namens A. Lurling en E. van der Eerden, Klein Borkel 31, 5556 XK Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant heeft in 1988 een deel van de woonboerderij Klein Borkel 31/33 aangekocht. Op grond van verschillende feiten mocht reclamant ervan uitgaan dat niet alleen feitelijk, maar ook formeel sprake is van een gesplitste woning. In de praktijk is vanaf circa 1985 sprake van woningsplitsing van de woonboerderij in nummer 31 en nummer 33. In het gemeentelijk archief is echter geen besluit over het afsplitsen van de woning Klein Borkel 31 aanwezig.

Bij nummer 33 is circa 1.000 m² aan voormalig agrarische gebouwen aanwezig. Deze gebouwen worden sinds 2003 gebruikt voor een houtzagerij, uitgevoerd door de bewoner van nummer 33. In antwoord op de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan van de eigenaren en bewoners van nummer 33 wordt echter aangegeven dat het gebruik voor bosexploitatie en houtzagerij onafgebroken aan de orde is geweest en derhalve onder het overgangsrecht valt. Reclamant stelt dat dit onjuist is. De houtzagerij-activiteiten zijn pas met ingang van 2003 bij de Kamer van Koophandel ingeschreven en ook pas vanaf die tijd aan de orde. Ten behoeve van de houtzagerij is nooit een milieuvergunning afgegeven of een melding geaccepteerd. Dit laatste kan volgens reclamant ook niet omdat de woning op nummer 31 een burgerwoning is en het gebouw waarin de houtzagerij wordt uitgeoefend op zodanig korte afstand staat, dat qua hindercirkel niet aan de vereiste afstanden kan worden voldaan.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Klein Borkel 31/33 in zijn geheel de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'woonboerderij'. Hierover heeft reclamant de volgende opmerkingen:

- Op de digitale kaart is de aanduiding 'woonboerderij' niet aangegeven. Dit maakt dat het ontwerpbestemmingsplan niet aan de wettelijke vereisten voldoet.
- Het college geeft aan door de aanduiding 'woonboerderij' tot woningsplitsing te kunnen overgaan. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden tot woningsplitsing. Bovendien is het zo dat zodra om woningsplitsing wordt gevraagd, alleen gesplitst zal kunnen worden in twee bedrijfswoningen nu het perceel de bestemming 'Bedrijf' heeft. Door de bedrijfsbestemming is het toevoegen van een burgerwoning binnen het perceel namelijk onmogelijk. Bij woningsplitsing ontstaat namelijk een extra woning en gelet op de voorwaarde die wet- en regelgeving daaraan stellen, is het toevoegen van een burgerwoning op een bedrijfsbestemming (planologisch en milieutechnisch) niet mogelijk. Dit terwijl de zelfstandige burgerwoning er eerder was dan de houtzagerij.
- De aanduiding 'woonboerderij' garandeert geenszins dat tot woningsplitsing kan worden overgegaan. De enige plaats in de regels waar de aanduiding 'woonboerderij' voorkomt is in artikel 1 bij de begripsbepaling. Reclamant stelt dat de aanduiding 'woonboerderij' in combinatie met de regels van geen enkel nut is en in strijd is met de rechtszekerheid.
- Het is niet mogelijk om een woonboerderij ten behoeve van burgerbewoning te bestemmen midden op een perceel met een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming kan in de praktijk nooit conform wet- en regelgeving worden uitgevoerd, omdat het teveel geluid produceert richting de beide burgerwoningen die planologisch niet tot het bedrijf behoren. Ook formeel is een dergelijke bestemming niet mogelijk. Bij de milieutoetsing moet namelijk worden gekeken naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie is dat een burgerwoning aanwezig is op nummer 31 en derhalve nooit een houtzagerij kan worden vergund op het perceel. Nu feitelijk geen legale houtzagerij aanwezig is en deze ook niet gelegaliseerd kan worden, is het toekennen van de bestemming 'Bedrijf' in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het is namelijk niet te verwachten dat in de komende 10 jaar een houtzagerij kan worden vergund.

Om het één en ander goed op te lossen komt reclamant met de volgende oplossing:

1. Bestem het perceel Klein Borkel 31 als 'Wonen'. Het gebouw is vergund, alleen het gebruik als zelfstandige woning niet. Dit is echter de feitelijke situatie die volgens reclamant niet meer kan

worden gehandhaafd, omdat deze reeds aan de orde was op het moment dat het bestemmingsplan buitengebied 1998 ter visie werd gelegd en dus onder het overgangsrecht valt. Dat vanaf die tijd sprake is van zelfstandige bewoning is bij de gemeente bekend door de inschrijving van zelfstandige bewoners en in 1988 door inschrijving van reclamant op dit adres en het opleggen van diverse gemeentelijke belastingen.

2. Bestem het perceel Klein Borkel 33 als 'wonen' met de aanduiding 'bedrijf voor bosexploitatie' en voeg aan artikel 22.1 sub h een vijfde lid toe met de volgende tekst '5. 'bedrijf voor bosexploitatie'; de bestaande bijgebouwen'. Tevens moet in de begripsbepalingen het begrip 'bedrijf voor bosexploitatie' gedefinieerd worden. Daarnaast dient opgenomen te worden dat herbouw of nieuwbouw niet is toegestaan. De houtzagerij kan volgens reclamant niet positief bestemd worden, maar dient te worden gehandhaafd. De houtzagerij valt ook niet onder het overgangsrecht omdat dit gebruik voor het eerst is ontstaan in 2003.

Overwegingen

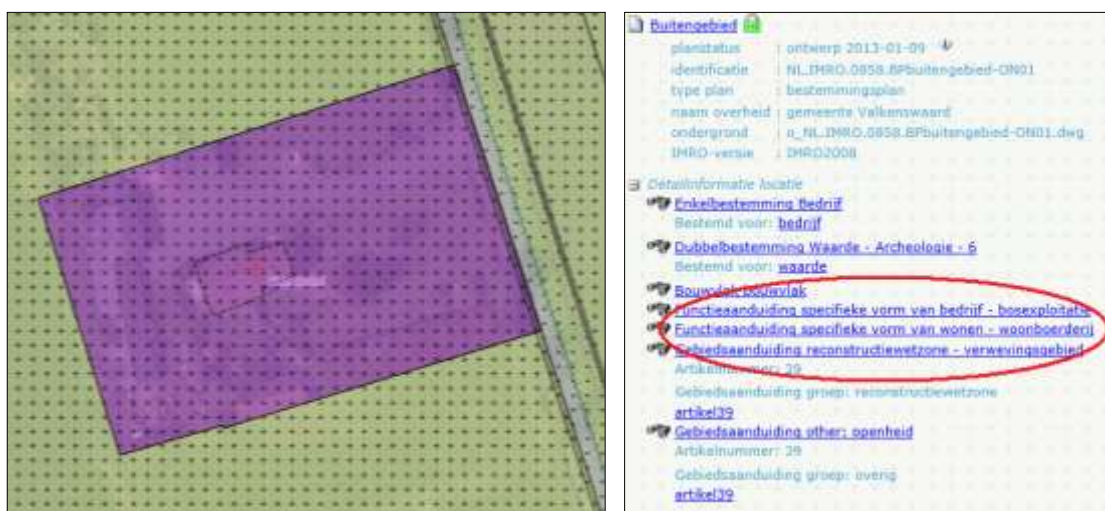
Het betreft een situatie die in de loop der tijd is ontstaan en in het verleden niet op een correcte wijze is bestemd. Wanneer we de situatie opnieuw bekijken, moet van de volgende feiten worden uitgegaan:

- In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1977 was een agrarische bestemming opgenomen
- In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is een woonbestemming opgenomen. Echter, de gemeente heeft erkend dat deze bestemming destijds ten onrechte is opgenomen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied 1998 zou er al sprake zijn van een bosexploitatiebedrijf.
- Op basis van foto's uit 1987 kan worden geconcludeerd dat destijds al een bosbouwbedrijf aanwezig was.

Aangezien in het bestemmingsplan Buitengebied 1977 een agrarisch bouwvlak aanwezig was en gezien de bovenstaande informatie/gegevens m.b.t. het (agrarisch verwante) bedrijf op deze locatie, is de gemeente van mening dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 (kadernota is van 1993) al sprake was van een bosexploitatiebedrijf. Er had niet enkel een woonbestemming aangegeven moeten worden.

De woningsplitsing is nimmer vergund. Dat de woning als zodanig in gebruik is, betekent niet dat bewoning op legale wijze plaats vindt. De bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd.

Op de digitale kaart is de woonboerderij wel aangegeven. Zie onderstaande afbeelding.



Klein Borkel 31-33 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

In artikel 41.4 van de planregels is een bepaling opgenomen dat burgermeester en wethouders het bestemmingsplan onder voorwaarden te kunnen wijzigen om woningen te kunnen splitsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij'. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan alle wettelijke vereisten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.55 W. van de Gevel, Dorpsstraat 8, 5556 VL Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt om zijn bouwvlak te wijzigen en te verplaatsen conform meegeleverde tekening. Gezien de gerealiseerde gebouwen, het nog te realiseren gebouw en de noodzakelijke erfverharding is het nodig het bouwvlak naar achteren te schuiven, aan de linkerkant te vergroten en aan de rechterkant wat te verkleinen.

Overwegingen

Reclamant heeft een agrarisch bouwvlak. De grootte en vorm van het bouwvlak is identiek aan die uit het geldende bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.1. (vergroten agrarisch bouwvlak) Of 5.7.2 (vormverandering agrarisch bouwvlak).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.56 V.o.f. R. Intven, Hoeverdijk 64, 5556 VN Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt zijn bouwvlak wat te wijzigen conform meegeleverde tekening. Door aan de linker voorkant wat van het bouwvlak af te halen en dit er linksachter toe te voegen, vallen de reeds gerealiseerde voeropslagen binnen het bouwvlak.

Overwegingen

De gemeente heeft ervoor gekozen om de vorm en omvang van agrarische bouwvlakken te baseren op het geldende bestemmingsplan. Aanpassingen hiervan zullen een eigen procedure moeten doorlopen. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld, kan reclamant gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.2 (wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.57 J.H.A.M. van Son, Het Schepenseind 20, 5555 KZ Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op een perceel landbouwgrond aan de Deelshurk/Luikerweg te Valkenswaard (K488). In het geldende bestemmingsplan was de bestemming van het gehele perceel 'Agrarische Hoofdstructuur / Landschappelijk Waardevol Agrarisch Gebied'. In het ontwerpbestemmingsplan is op een deel van het perceel de bestemming 'Groen – Landschapselement' gelegd. Door deze gewijzigde bestemming worden de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden van dit perceelsgedeelte beperkt en wordt de opbrengstwaarde ervan nagenoeg nihil. De strook alledaagse bomen en struiken waarop de Groenbestemming betrekking heeft, vertegenwoordigt op deze locatie een geringe natuur- en landschapswaarde. Ze bevindt zich nabij een drukke verkeersweg, in een gebied waarvan de landschapswaarde gedurende de afgelopen jaren sterk is verminderd.

Gelet op het particulier belang, afgewogen tegen het gemeenschapsbelang, verzoekt reclamant de bestemmingswijziging van het perceelsgedeelte terug te draaien en de bestemming hetzelfde te maken als de rest van het perceel.

Overwegingen

De zienswijze heeft betrekking op het perceel, dat op onderstaande afbeelding is opgenomen als 'Groen – Landschapselement'.



Kadastraal perceel K488 (bron: ontwerpbestemmingsplan).

Deze bestemming is opgenomen naar aanleiding van het vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard, waarin het desbetreffende groenelement is opgenomen als 'waardevol landschapselement'. De gemeente is echter van mening dat dit afwijkt van het geldende plan en dat daarom bij het geldende plan zal worden aangesloten. De bestemming 'Groen-Landschapselement' wordt van de verbeelding verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Ter plaatse wordt op de afbeelding de bestemming 'Groen – Landschapselement' van de verbeelding verwijderd.

2.58 M. Bannenberg, Hoeve 1, 5554 XC Valkenswaard

De zienswijze is op 18 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt de bestemming 'Hoveniersbedrijf' te wijzigen in 'Agrarisch bedrijf (tuinbouwbedrijf) met tuincentrum', conform het geldende bestemmingsplan. Dit in verband met de verkoop (al ruim 30 jaar) van tuinplanten en aanverwante artikelen.
2. Reclamant verzoekt een groter bouwblok op te nemen. Dit in verband met eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf.

Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening, was de bestemming 'Agrarisch technische hulp- en agrarisch verwante bedrijven' opgenomen. Omdat dit geen bestemming is die op basis van de landelijke SVBP-afspraken kan worden opgenomen, is dit in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar de bestemming 'Bedrijf' met een nadere aanduiding 'hovenier'. Hier zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, plus een hoveniersbedrijf en plantenkwekerij.

Bij nader inzien doet dit onvoldoende recht aan de detailhandelsactiviteiten ter plaatse. Daarom zal aan de planregels worden toegevoegd dat de verkoop van het plantmateriaal eveneens is toegestaan.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de vorm en omvang van bouwvlakken te baseren op het geldende bestemmingsplan. Aanpassingen hiervan zullen een separate procedure moeten doorlopen, waarin onder andere het effect op de omgeving moet worden getoetst.

Conclusie

De zienswijze is deels gerond en deels ongegrond. Aan artikel 7.1.1.b.1. 'hovenier' wordt toegevoegd: een hoveniersbedrijf en plantenkwekerij alsmede de verkoop hiervan.

2.59 M.T. Theunissen, Venbergseweg 42, 5551 TJ Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

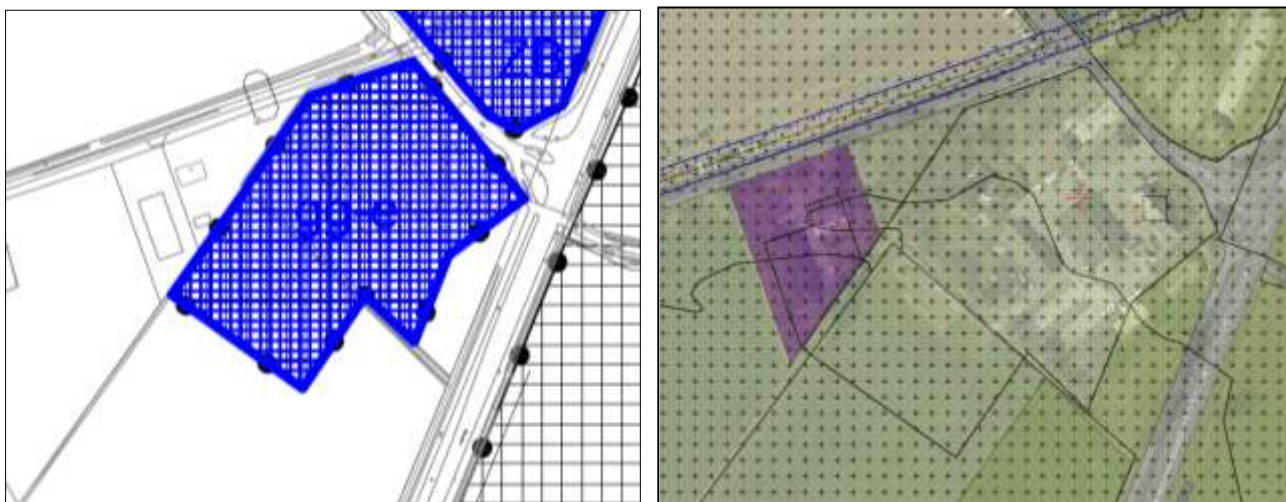
Samenvatting

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze van intekenen van het hem reeds toegewezen bouwvlak.
 - a) In het geldende bestemmingsplan is reclamant een bouwvlak toegezegd van 1,5 ha.
 - b) Aan de ongeveer noordoostelijke zijde van het bouwvlak van reclamant is een deel van de wegberm ingetekend als deel uitmakend van zijn bouwvlak. Dit behoort echter niet tot de eigendommen van reclamant. Tegen de ongeveer noordwestelijke zijde van het bouwvlak van reclamant ligt een gemeentesloot. Deze sloot is ingetekend als deel uitmakend van het bouwvlak. De sloot behoort echter niet tot de eigendommen van reclamant.
 - c) Omtrent het deel van de sloot (K574) dat het bouwvlak van reclamant doorsnijdt, is bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan vastgelegd dat deze opgeschoven (verlegd) mag worden in ongeveer zuidwestelijke richting. Reclamant wil dit ook in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd zien.
 - d) In het geldende bestemmingsplan is de ongeveer zuidwestelijke grens van het bouwvlak van reclamant duidelijk gelegd in het verlengde van de kadastrale grens tussen de percelen K576 en K789 van de burens van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan is de zuidelijke grens van het bouwvlak duidelijk verschoven naar het verlengde van de achtergevel van de schuur van de burens van reclamant op het perceel K789, gelijk aan de ongeveer zuidwestelijke grens van hun bouwvlak.
 - e) Aan de ongeveer oostelijke grens is met de grens van het bouwvlak van reclamant geschoven, waardoor deze grens niet meer overeenstemt met de ongeveer oostelijke grens zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Aan die zijde van het bouwvlak bevinden zich kuilplaten, welke binnen het bouwvlak dienen te liggen. Zoals de ongeveer oostelijke grens van het bouwvlak is ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan lijken de kuilplaten alle binnen het bouwvlak te vallen.
2. Reclamant stelt dat de burgerwoning Venbergseweg 40 ten onrechte niet als burgerwoning is opgenomen. De gemeente heeft namelijk in reactie op de zienswijze van reclamant op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de burgerwoning in een volgende (deze) planherziening meegenomen kan worden.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat zijn grond, ten noordoosten van de geplande Lage Heideweg, is opgenomen als 'Agrarisch met waarde' en niet zoals in het voorontwerpbestemmingsplan als 'Agrarisch'. In het Reconstructieplan is de betreffende grond namelijk opgenomen als 'extensiveringsgebied overige' en in de Verordening ruimte 2012 is het aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Bovendien valt het gebied binnen de rode begrenzing van de stadsregio Eindhoven-Helmond. Daarnaast heeft de gemeente in de Structuurvisie Valkenswaard aangegeven de verblijfs- en dagrecreatie als een concrete ontwikkelingskans voor het agrarisch gebied te zien. Tevens heeft de provincie Noord-Brabant niet geageerd tegen de bestemming voor die grond als 'Agrarisch' in het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op voorgaande vindt reclamant dat de bestemming 'Agrarisch met waarde' ten onrechte voor zijn grond is opgenomen. Hij verzoekt dan ook de bestemming voor zijn grond weer om te zetten naar 'Agrarisch'.
4. Volgens het geldende bestemmingsplan is een groot deel van de gronden van reclamant bestemd voor de aanleg van wegen. Reclamant wil dit gehandhaafd zien. Door het wegnemen van deze bestemming wordt reclamant beperkt in de mogelijkheden van zijn grond.
5. Reclamant stelt dat de bestemmingen 'Archeologische waarde 4 en 6' op zijn gronden onterecht is. De gehele huiskavel (zie meegestuurde tekening) is de afgelopen jaren op de schop geweest. Het achterste deel aan de zuidkant is met een ontgrondingsvergunning van de provincie Noord-Brabant (7 november 1997; nummer 468006 verlengd op 14 oktober 2010; nummer 733437) geheel ontgrond. Na afronding van de ontgroning in 2007 is het gehele ontgronde gebied nog eens 90 cm diepgespit. Bovendien is destijds het perceel voor een deel gedraineerd tot 90 cm -mv als onderdeel van de ontgroning en met goedkeuring van Waterschap De Dommel. Daarnaast is het betreffende perceel op de cultuurhistorische waardenkaart van Milieudienst SRE aangemerkt als verstoord. Ook

het overige deel van de huiskavel aan de noordzijde, inclusief het bouwvlak waar de stallen en het woonhuis staan, is volledig verstuurd. In 1986 is dit noordelijk deel geëgaliseerd en gedraineerd en is het oude ven met kraan diepgespit tot minimaal 90 cm -mv om de storende venbodem te breken. Respectievelijk in 2008 en 2010 zijn grote dele van de huiskavel diepgespit en in 2004 is een groot deel van de huiskavels gedraineerd. Ook op het bouwvlak rondom de huidige gebouwen is sprake van ingrijpende verstoringen tot een diepte van meer dan 90-120 cm -mv. Gelet op voorgaande is er geen archeologie meer te verwachten op de gehele huiskavel, inclusief het bouwvlak van het bedrijf van reclamant. Reclamant verzoekt derhalve de archeologische waardering hierop aan te passen.

6. Reclamant maakt bezwaar tegen hetgeen is opgenomen in artikel 3.2.4.b. Gezien de toenemende inbraken in woningen in het buitengebied vindt reclamant een maximumhoogte van tenminste 1,55 meter (standaardmaat) beter passend. Deze standaardhoogte hoeft wat betreft uitstraling geheel niet storend te zijn.
7. Reclamant maakt wederom bezwaar tegen artikel 3.4.1 het gebruiksverbod onder a punt 6. Het gemeentelijk antwoord op zijn eerdere inspraakreactie is enkel verwerkt in artikel 3.4.2 onder g en niet in artikel 3.4.1. Tevens is de aanduiding ten opzichte van de gronden met de bestemming Natuur. Om misverstanden te voorkomen dient expliciet aangegeven te worden: 'gronden welk *in dit bestemmingsplan* aangeduid zijn als bestemming Natuur'. Tevens dient aangegeven te worden dat reeds bestaande lichtmasten binnen de bedoelde 100 meter legaal zijn. Reclamant verzoekt voorgaande in het bestemmingsplan te verwerken.
8. In artikel 7.2.2 gebouwen onder b staat de locatie Victoriedijk 5 aangegeven als ongenummerd.

Overwegingen



Venbergseweg 42: (bron: 2^e partiële herziening 1998 en ontwerpbestemmingsplan)

1. Met betrekking tot de grootte en omvang van het bouwvlak geldt het volgende:
 - a. In het ontwerpbestemmingsplan is de grootte en de vorm van het agrarisch bouwvlak overgenomen, zoals dat op de plankaart van de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied 1998 is weergegeven. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 15.414 m².
 - b. c, d en e. Het bouwvlak komt niet overeen met het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bouwvlak zal worden aangepast.
2. Inspreker constateert terecht dat Venbergseweg 40 niet als burgerwoning is bestemd. Dit had wel moeten gebeuren, zoals ook is opgenomen in het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid.
3. Het geldende bestemmingsplan is het plan 'Valkenswaard Zuid'. Hierin hebben de gronden een bestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemmingen voor 'beschermingszone natte natuurplek' en 'groene overgangszone'. In het nieuwe bestemmingsplan is voor de 'beschermingszone natte natuurplek' een dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' opgenomen. De groene overgangszone staat in het plan Valkenswaard Zuid voor: het behouden en versterken van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden. Alles in overweging nemend kan de bestemming 'Agrarisch met

waarden' worden teruggebracht naar uitsluitend het deel met de dubbelbestemming 'groene overgangszone', De verbeelding wordt hierop aangepast.



Noordoosten Lage Heideweg (bron: bestemmingsplan Valkenswaard Zuid)

4. In artikel 5.1.1.k is aangegeven dat gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mede zijn bestemd voor (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen. De mogelijkheden zijn dus niet wegbestemd.
5. De gemeente heeft in juli 2012 haar archeologisch beleid vastgesteld. Daarbij hebben zij zich gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de Milieudienst SRE. De archeologische waardenkaart is tot stand gekomen na uitvoerig onderzoek door de Milieudienst SRE, en er is een mogelijkheid geboden om verstoringen te melden (zie bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen). De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een bepaalde oppervlak en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen.
6. De gemeente kan met een dergelijke hoogtemaat instemmen en acht dit ruimtelijk-visueel acceptabel. De maatvoering wordt in artikel 3.2.4.b, 4.2.4.b, 5.2.5.b en 6.2.5.b aangepast van 1 m naar 1,55 m.
7. Dit is deels correct. Aan artikel 3.4.1.a zal worden toegevoegd dat erfverlichting hiervan is uitgezonderd. De toevoeging van de zinsnede 'in dit bestemmingsplan' heeft naar mening van de gemeente geen meerwaarde, omdat de regels uitsluitend op het ontwerpbestemmingsplan betrekking kunnen hebben.
8. Dit is correct. In de regels zal worden opgenomen dat het om Victoriedijk 5 gaat.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Op de verbeelding wordt het agrarisch bouwvlak aan de Venbergseweg 42 aangepast.
- Op de verbeelding wordt het gebied 'Agrarisch met waarden' verkleind overeenkomstig het bestemmingsplan Valkenswaard Zuid. De rand (groene overgangszone) blijft wel de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden.
- Op de verbeelding wordt aan de locatie Venbergseweg 40 een Woonbestemming opgenomen. Deze locatie zal geen deel meer uitmaken van het agrarisch bouwvlak aan de Venbergseweg 42.
- In de regels wordt opgenomen dat binnen het bouwvlak erfverlichting is toegestaan.
- De maatvoering voor erfafscheidingen vóór de voorgevel van agrarische bedrijfsgebouwen wordt in artikel 3.2.4.b, 4.2.4.b, 5.2.5.b en 6.2.5.b aangepast van 1 m naar 1,55 m.
- In artikel 5.6.1 wordt toegevoegd dat agrarische bouwvlakken hiervan zijn uitgezonderd. Dezelfde regeling al ook worden opgenomen in artikel 6 (Agrarisch met waarden –paardenhouderij).
- In de tabel in artikel 7.2 wordt 'Victoriedijk ongenummerd' vervangen door 'Victoriedijk 5'.

2.60 A. van Oosten, Eijkereind 80-82, 5571 ED Bergeijk

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

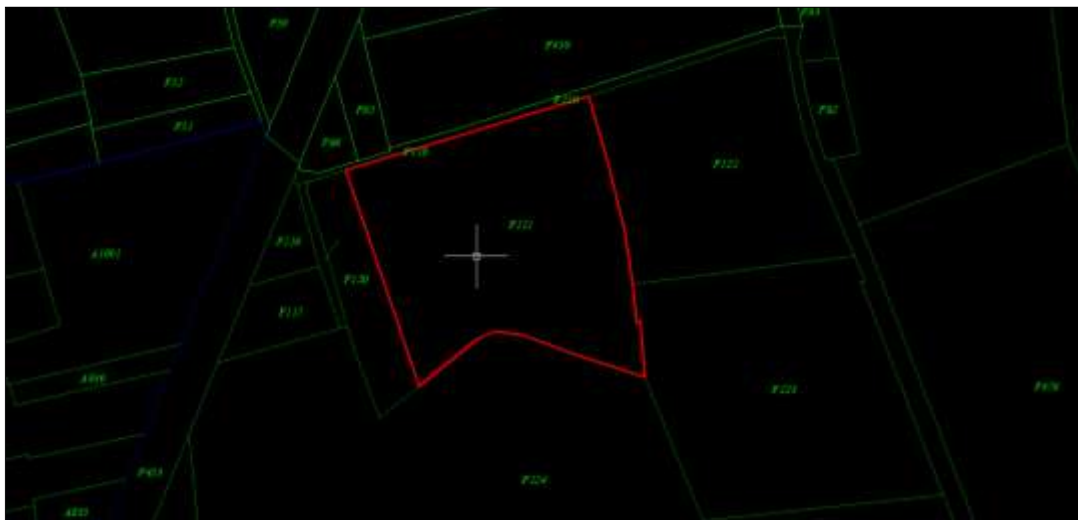
Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel F121.

Het perceel heeft de bestemming 'Natuur'. Het bosperceel is echter al vele jaren multifunctioneel in gebruik. Het is een productiebos, recreatiebos en in gebruik voor de teelt van kerstbomen. Onder de bestemming 'Natuur' worden al deze zaken ontzegt en vrijheden ontnomen.

Overwegingen

De bestemming 'Natuur' doet recht aan het gebruik als bos. Overeenkomstig het gemeentelijke antwoord op de inspraakreactie van reclamant is op het perceel F121 (ten zuiden van Kapelweg 8) in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – kerstbomenteelt' opgenomen. Met deze aanduiding wordt op het betreffende perceel de teelt van kerstbomen mogelijk gemaakt. Recreatie (extensieve dagrecreatie) is binnen de bestemming 'Natuur' mogelijk.



Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.61 A.A.C. Henselmans, Kapellerpad 8, 5556 WE Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

In de Nota Inspraak en Overleg wordt als antwoord op de inspraakreactie van reclamant een aantal voorwaarden genoemd met betrekking tot het gebruik van de terreinen die worden gebruikt voor de scouting. Bij deze voorwaarden heeft reclamant de volgende opmerkingen:

- Het is wenselijk om, naast de maximalisering van het gebruik van de terreinen tot 40 dagen per jaar, ook een periode te benoemen (bijvoorbeeld van juni t/m augustus).
- Reclamant verzoekt de lawaaisporten die niet zijn toegestaan te benoemen.
- Naast de voorwaarde dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan, ziet reclamant graag een verbod op alcohol tijdens het verblijf.
- Reclamant verzoekt ook een verbod op illegale kampvuren op te nemen. Het gebeurt nu regelmatig dat kampvuren worden aangestoken met benzine en dat mensen met gebruik van alcohol bij het kampvuur zitten. Dit is geen gewenste situatie. Het geeft een onveilig gevoel en de kans op brandschade neemt toe.

Met de genoemde voorwaarden kan overlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Reclamant vraagt zich echter wel af hoe deze voorwaarden worden gecontroleerd en wie er toezicht houdt. Daarnaast is reclamant van mening dat de toezegging van de gemeente, dat bij uitbreiding/legalisering van de camping, de scoutingactiviteiten worden verplaatst naar het MOB-complex, moet worden nagekomen. Een onderzoek naar alternatieve locaties is niet gedaan.

Voor wat betreft de inspraakreactie van reclamant over de legalisering/uitbreiding van de camping aan Kapellerpad 15 is reclamant van mening dat dit niet los kan worden gezien van de bestemming van de terreinen aan de Kapellerpad en de Hoeverdijk voor scoutingactiviteiten.

Overwegingen

De gemeente heeft de keuze gemaakt om geen expliciete periode in de voorwaarden voor het scoutingterrein op te nemen. De scoutingvereniging heeft zo nog enige vrijheid in de periode wanneer de activiteiten plaatsvinden (dit kan ook het winterseizoen zijn). Reclamant geeft niet aan waarom dit beperkt zou moeten worden tot het zomerseizoen.

Ter verduidelijking van de term 'lawaaisport' zal een begripsbepaling aan de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Onder een 'lawaaisport' wordt verstaan: een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen autosport, motorsport, (model)vliegspot en de schietsport met behulp van vuurwapens.

Een bestemmingsplan is niet het juridisch instrumentarium om een verbod te regelen dat mensen alcohol drinken of een kampvuur maken. De APV (Algemene plaatselijke verordening) is hiervoor van toepassing. Het verzoek kan dan ook niet in dit plan meegenomen worden.

De afdeling Vergunningen, toezicht en handhaving van de gemeente is verantwoordelijk voor controle en toezicht. Als het gaat om niet-ruimtelijk relevante zaken is de politie het aanspreekpunt.

In het verleden is sprake geweest van een mogelijke verplaatsing naar het MOB-complex. Het complex bleek echter niet geschikt voor de scoutingactiviteit, vanwege het ontbreken van voorzieningen. De gemeente heeft daarom voor gekozen om de scouting opnieuw positief te bestemmen. Kapellerpad 15 is bestemd overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Er heeft geen wijziging van het planologisch regime plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. In de regels van het bestemmingsplan wordt in artikel 1 een begripsbepaling voor 'lawaaisport' opgenomen: een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen autosport, motorsport, (model)vliegsport en de schietsport met behulp van vuurwapens.

2.62 J.A.M.H. van Dinter / M.A.P.H.F. van Dinter-van Montfort, Opperheide 3b, 5556 ST Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de gemeente in een overleg op 7 februari 2013 heeft aangegeven dat de bewoning van het voormalig bedrijfsgebouw niet kon worden gelegaliseerd. Aangegeven is dat een persoonsgebonden gedoogbeschikking de enige oplossing is. Reclamant is hiervan behoorlijk geschrokken omdat hij hierdoor in grote onzekerheid komt te zitten over de toekomst van zijn woning. Als hij de bewoning moet staken heeft dat grote financiële consequenties. Reclamant verzoekt daarom de situatie daarom te legaliseren.

Overwegingen

De woning is niet vergund en dus niet legaal. Het opnemen van een nieuwe woonbestemming in het buitengebied is op basis van het gemeentelijke en provinciale beleid niet mogelijk. Het bestemmingsplan kan situaties alleen legaliseren als hiervoor goede ruimtelijke argumenten zijn. Daarbij kan/mag niet naar financiële argumenten worden gekeken. Daarom kan aan het verzoek niet tegemoet worden gekomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.62a Krijger Advies namens J van Dinter, Opperheide 3b, 5556 ST Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Opperheide 3, 3b en Kluizerdijk 91. Het betreft meerdere perceelseigenaren binnen één bestemmingsvlak.

De agrarische activiteiten op het perceel zijn in 1996 formeel stopgezet middels het intrekken van de milieuvergunning. Agrarisch gebruik was echter vanaf 1986 formeel niet meer aan de orde. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 was geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, maar het bedrijf is nog wel als zodanig bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel opnieuw bestemd als 'agrarisch met waarden', met de aanduiding '2 wooneenheden'. Dit is, gelet op de feitelijke situatie, in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf is de oorspronkelijke bedrijfswoning verkocht (Opperheide 3). Deze woning wordt als burgerwoning gebruikt met een bedrijf aan huis en opslag. Tegen de bewoning en de bedrijfsvoering is door het college nooit handhavend opgetreden. Het valt derhalve onder het overgangsrecht omdat de bewoning en bedrijfsvoering al plaatsvond voordat het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1998 ter visie werd gelegd.
- Voordat het agrarisch bedrijf is gestopt, is een tweede bedrijfswoning vergund (Kluizerdijk 91). Deze woning wordt vanaf 1996 bewoond als burgerwoning. Dit gebruik valt derhalve onder het overgangsrecht.
- In 1987 is een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing afgebroken en is met vergunning een nieuw bouwwerk gebouwd. Dit bouwwerk is sinds 1989 in gebruik als burgerwoning (Opperheide 3b). Voor het gebruik van het bedrijfsgebouw als woning is nooit een bouwvergunning afgegeven. Tegen het gebruik van het voormalige bedrijfsgebouw als woning is echter nooit handhavend opgetreden. Omdat het gebruik al dateert van voor de ter visie legging van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 valt ook dit gebruik onder het overgangsrecht.

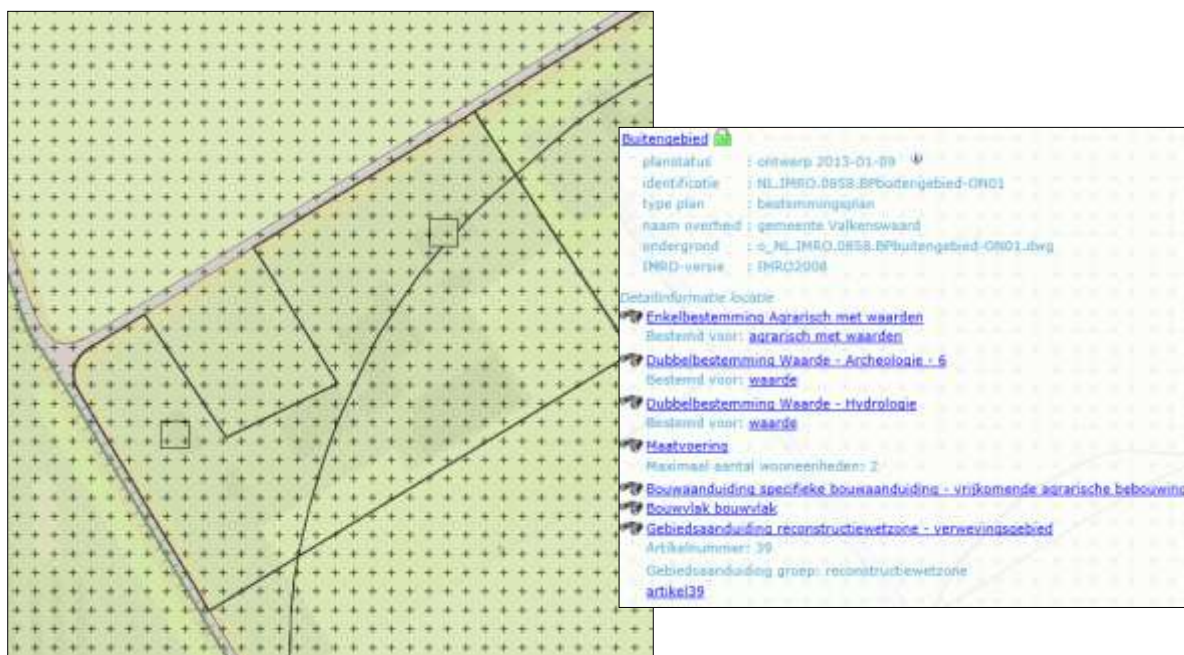
Het is in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om de burgerbewoning van de twee agrarische bedrijfswoningen en het bedrijfsgebouw voor de tweede maal onder het overgangsrecht te brengen.

Verder is het voor reclamant onduidelijk waarom de opslag en de bedrijfsvoering van Opperheide 3 wel wordt gelegaliseerd (middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing') en de bestaande niet agrarische functie van wonen in het bijgebouw niet. Het bestemmingsplan schept op dit punt geen rechtszekerheid voor alle betrokkenen. Het is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant stelt voor om voor dit soort situaties aan een dergelijk perceel de bestemming 'VAB' te geven, gedefinieerd conform de Verordening ruimte 2012 (omdat de gemeente geen VAB beleid heeft opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) en te bepalen dat het feitelijk gebruik, in een aparte bijlage behorende bij de regels en/of op te nemen in de retrospectieve toets, mag worden voortgezet totdat de VAB bestemming wordt omgezet in een nieuwe bestemming. Op deze manier ontstaat voor de eigenaren zekerheid over dit gebruik. Tevens is een dergelijke oplossing niet in strijd met de Verordening ruimte 2012, omdat door de provincie reeds in eerdere procedures rondom bestemmingsplannen buitengebied heeft aangegeven dat men bestaande rechten zal respecteren.

Overwegingen

Opperheide 3, 3b en Kluizerdijk 91 zijn als volgt bestemd.



Opperheide 3 en 3b en Kluizerdijk 91 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

Binnen het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan. Daarnaast is door middel van de aanduiding 'vab' aangegeven dat de bestaande niet agrarische functie is toegestaan, welke naar aard en omvang niet mag worden vergroot. Het woongebruik ter plaatse van Opperheide 3b gebruik kan daarom worden voortgezet.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998, 2^e herziening' is een bestemming 'Agrarische bedrijven' opgenomen met een aanduiding 'intensieve veehouderij'. In de bijbehorende voorschriften is niet expliciet opgenomen hoeveel agrarische bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn. Wel is aangegeven

dat geen nieuwe bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Ook al is deze situatie volgens reclamant niet van toepassing, deze is wel in het bestemmingsplan vastgelegd en heeft als zodanig rechtskracht.

Het is niet mogelijk om de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken, omdat hiervoor eerst een bestemmingswijziging moet plaatsvinden. Dat de gemeente hier niet eerder handhavend heeft tegen opgetreden, doet hier niet aan af. Artikel 41.1 van het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning om te kunnen zetten naar een burgerwoning. Daarbij onder meer worden gelet op aspecten als geur en de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

2.63 AgriTeam Makelaars namens C. van Corput, Dennenlaan, Heijen (2x)

De zienswijze is twee keer ingediend. Beide zienswijzen zijn identiek. De eerste zienswijze is op 19 februari en de tweede zienswijze op 21 februari ontvangen. Aangezien de tweede zienswijze op 20 februari is verzonden, zijn beide zienswijzen tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de Eindhovenseweg 264 te Valkenswaard (kadastraal perceel B3345 en B4196). Op dit perceel is een horecabedrijf aanwezig. Reclamant heeft voor dit horecabedrijf de volgende plannen:

- De bovenverdieping van het gebouw, welke nu de functie van bedrijfswoning heeft, zal worden ingericht voor semipermanente bewoning (bed & breakfast, verhuur ten behoeve van tijdelijk bewoning).
- Op het perceel B4196, dat nu gebruikt wordt als parkeerterrein, wil reclamant een bedrijfswoning realiseren, met daarbij de mogelijkheid om in aansluiting met het hoofdgebouw nog enkele niet permanente wooneenheden te maken.

Gezien de noodzakelijkheid van deze plannen voor de continuïteit van het horecabedrijf verzoekt reclamant het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Daarnaast wordt het, in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven, maximale bebouwingsvlak in de huidige situatie niet gehaald. Er is nu een gebruiksoppervlakte van 523 m². Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte tot 635 m². Reclamant zou graag gebruik maken van 10% uitbreiding op het bebouwingsvlak.

Overwegingen

De locatie heeft een horecabestemming. Op basis van artikel 13.1.a is een horecabedrijf in categorie 2 toegestaan. In de begripsbepalingen van artikel 1 is opgenomen dat het bieden van een nachtverblijf is toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat geen regels voor de exacte locatie van de bedrijfswoning, zolang deze maar binnen de horecabestemming is gesitueerd en voldoet aan de bouwregels van artikel 13.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het bebouwd oppervlak uit te breiden naar maximaal 635 m². De gemeente zal dit bijstellen naar 722 m² op basis van de aanwezige bebouwing. Wel zal een bouwvergunning moeten worden aangevraagd.

Samenvattend kan aan alle wensen van reclamant tegemoet worden gekomen, zonder dat het ontwerpbestemmingsplan hiervoor hoeft te worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.64 J.W.M. Habraken en P.L.C. Van den Elsen, Leenderdijk 31, 3930 Hamont-Achel (België)

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de Maastrichterweg 309. Het pand op deze locatie was voorheen in gebruik als Makelaarskantoor. Gezien de huidige makelaarsmarkt staat het pand al geruime tijd leeg. Wel dienen zich kandidaat huurders aan die er een vorm van lichte horeca zoals een broodjeszaak, ijssalon of cafetaria zouden willen beginnen.

Binnen de toegekende bestemming 'Dienstverlening' ontbreekt elke vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast bieden de artikelen 39, 40 en 41 geen enkele mogelijkheid tot wijziging van de bestemming. Reclamant stelt dat hij hierdoor ernstig geschaad wordt in zijn belangen. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt aanzienlijk de mogelijkheden die het geldende plan Buitengebied 1998, 2^e partiële herziening biedt. Binnen het geldende plan valt het pand onder de regels van de AHS, waarbij de gronden zijn bestemd voor niet agrarisch gebonden bedrijven en/of functies. In de bijbehorende 'Staat', is de Maastrichterweg opgenomen voor kantoor/dienstverlening met een maximum oppervlakte van 250 m². Het geldende plan kent wel een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid. Artikel 3.1.0 'Schema vrijstellingen' geeft aan dat er geen enkel advies vereist is bij verandering van soort bedrijf. Artikel 3.1.8 geeft de voorwaarden aan.

Gezien voorgaande, verzoekt reclamant om bij artikel 11 van de planregels specifieke gebruiksregels op te nemen waardoor wijziging en/of uitbreiding van de functie naar kleinschalige horeca (Horeca 2) met ondergeschikte detailhandelsverkoop mogelijk wordt.

Overwegingen

Vanwege de huidige voorgeschreven manier van bestemmen (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen), heeft niet in alle gevallen een 1:1 vertaling plaats kunnen vinden van de bestemmingen, zoals deze in het thans geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover het opnemen van een mogelijkheid om een andere bestemming te realiseren. Het is bekend dat vanwege de huidige economische crisis een toekomstig gebruik als kantoor onwaarschijnlijk is.

Omdat het geldende bestemmingsplan wel de mogelijkheid bood voor een bestemmingswijziging, zal in het nieuwe bestemmingsplan een vergelijkbare mogelijkheid worden opgenomen. Aan artikel 11 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de bestemming 'Dienstverlening' om te kunnen zetten naar 'Horeca (maximaal categorie 2)'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zullen voorwaarden worden gekoppeld als parkeren op eigen terrein, milieutechnisch inpasbaar, geen beperkingen voor omliggende functies en economisch uitvoerbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Aan artikel 11 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de bestemming 'Dienstverlening' om te kunnen zetten naar 'Horeca (maximaal categorie 2)'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zullen voorwaarden worden gekoppeld als parkeren op eigen terrein, milieutechnisch inpasbaar, geen beperkingen voor omliggende functies en economisch uitvoerbaar.

2.65 M.W.M. Rijkers, Hoeverdijk 70, 5556 VN Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de archeologische waarde die aan zijn percelen is toegekend. De verschillende percelen zijn door diverse werkzaamheden (verbouwingen, verhardingen, egalisatie, afgraven, drainage) verstoord. Verder zijn alle percelen door de jaren heen diverse keren bewerkt door middel van diepe groundbewerking en voorzien van ondergrondse leidingen ten behoeve van de beregening. Door al deze verstoringen van de grond hebben de percelen hun archeologische waarde verloren.
2. Voor het bouwblok aan de Hoeverdijk 70 is de bestemming intensieve veehouderij opgenomen. De bestemming recreatie (R-V) ontbreekt echter. Dit terwijl een vergunning is afgegeven om een gedeelte van het bouwblok recreatief in te vullen.
3. Omdat de huidige omvang van de intensieve veehouderij wellicht in de toekomst te gering zal zijn, ziet reclamant graag mogelijkheden in het bestemmingsplan terug om de bestemming recreatie, maar ook bijvoorbeeld mechanisatie, opslag of loonwerk uit te kunnen voeren. Om verloedering tegen te gaan ziet reclamant tevens graag dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een andere functie toe te kennen aan de gebouwen. Eveneens zou het in dit kader wenselijk zijn om een soort Ruimte voor Ruimte-regeling te creëren, indien er gebouwen overblijven die niet functioneel meer in de bedrijfsvoering opgenomen kunnen worden.
4. Met betrekking tot de werktuigberging met kantoor ziet reclamant graag dat hij dit pand mag gebruiken als bedrijfswoning. Aangezien dit pand deels al 20 jaar ingericht en in gebruik is als bedrijfswoning verzoekt reclamant dit als zodanig aan te merken op de verbeelding.
5. Omwille van een handhavingprocedure eind 2012 aangaande dit kantoor/werktuigberging is reclamant genoodzaakt geweest om ter behoud van de inrichting een andere passende bestemming te zoeken voor het gebouw. Reclamant heeft derhalve verzocht om een deel van het pand te mogen gebruiken als recreatiewoning. Hiervoor heeft hij nog geen toestemming. Reclamant verzoekt subsidiair dan ook om op de verbeelding een aanduiding recreatie op te nemen voor het kantoor/de werktuigberging.

Overwegingen

1. De gemeente heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de Archeologische Waardenkaart van de Milieudienst SRE. De Milieudienst SRE heeft onderzocht of er bepaalde gebieden verstoord zijn (zie bijlage 1 van de Nota Zienswijzen). Dit is meegenomen bij het opstellen de Archeologische Waardenkaart. Naar mening van de gemeente biedt de zienswijze onvoldoende reden om van het vastgestelde archeologische beleid af te wijken.
2. Hoeverdijk 70 is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Op basis van artikel 5.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan is een (verblijfs)recreatief gebruik bij recht toegestaan. Dit maakt het opnemen van een aparte aanduiding overbodig.
3. Het ontwerpbestemmingsplan biedt deze mogelijkheden. Zie artikel 5.1.2 (medebestemmingen die bij recht zijn toegestaan), artikel 5.4.3/5.5.3 (aan huis verbonden beroep), artikel 5.5.1 (nevenfuncties), artikel 5.5.2 (opslag), artikel 5.7.3 (vervolgfuncties/VAB) en artikel 40.3 (kleinschalige logies). Bed & breakfast zal in het vast te stellen plan via afwijking mogelijk worden gemaakt.
4. Ter plaatse is maximaal 1 agrarische bedrijfswoning toegestaan. Omdat de woning niet is vergund, wordt deze niet bestemd.
5. Zie de beantwoording onder 3. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld, kan reclamant gebruik maken van de geboden mogelijkheden. Wel moet reclamant dan aan de voorwaarden voldoen die aan de desbetreffende artikelen zijn gekoppeld. Een aanduiding kan pas worden opgenomen wanneer de afwijkingsprocedure is doorlopen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.66 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens J.M.H. Lamers, Korteweg 6, 5556 XE Valkenswaard (2x)

De zienswijze is per post en per fax ingediend. De fax en de brief zijn identiek. De fax is op 20 februari 2013 ontvangen. De brief is op 21 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Het bouwvlak van reclamant is verkleind. Reclamant wenst dat het oorspronkelijke bouwvlak wordt toegekend.
2. Op het adres Kapellerpad 15 bevindt zich een camping waarbij tot nu toe altijd aan beide zijden van de weg een, aan elkaar gekoppeld, bouwvlak aanwezig was. In het nieuwe plan is het bouwvlak ontkoppeld en ontstaan er twee afzonderlijke bouwvlakken. De noordzijde, met daarop een schuur van 100 m², heeft een agrarische bestemming. Met deze bestemming bestaat de mogelijkheid om er een bed & breakfast te beginnen in een accommodatie van 100 m², zonder dat er rekening wordt gehouden met de omgeving. Reclamant exploiteert een hondenkennel waar hij tevens politiehonden africht. Vanwege het houden van honden beschikt reclamant over een milieuvergunning met geluidsvoorschriften. Indien activiteiten worden toegestaan in de directe nabijheid van zijn activiteiten, zullen de honden van reclamant aanslaan. Dit leidt vervolgens weer tot overlast bij de gasten van de bed & breakfast zodat er over en weer spanningen zullen ontstaan. Als de mogelijkheid wordt gecreëerd om aanvullende recreatieve mogelijkheden toe te staan, zal bij de beoordeling moeten worden nagegaan of voldoende ruimtelijke scheiding in acht wordt genomen. In dit geval is niet onderzocht in hoeverre de rechten van reclamant worden geschaad door het toestaan van recreatieve activiteiten. Verder bestaat er geen enkele reden om het bouwvlak te ontkoppelen en de activiteiten uit elkaar te trekken. Het betreft één terrein dat met elkaar verbonden is. Door twee bouwvlakken toe te staan wordt de suggestie gewekt dat het twee afzonderlijke activiteiten betreffen. Daarbij komt dat op de locatie al 20 jaar geen landbouwbedrijf meer is en dat er ook geen sprake is van een concreet plan, laat staan van een volwaardig agrarisch bedrijf.
3. Nabij het perceel van reclamant ligt een natuurgebied waaraan een specifieke vorm van natuur – scouting is toegekend. Volgens het bepaalde in artikel 15 is gedurende 40 dagen per jaar verblijfsrecreatief gebruik toegestaan. Reclamant vraagt zich af hoe dit aantal dagen gecontroleerd gaat worden. Tevens zal het gebruik van het natuurgebied als scoutingterrein leiden tot geluidsoverlast en het aanslaan van de honden op de locatie van reclamant. Uit het plan blijkt niet dat er rekening is gehouden met de milieucirkel van het bedrijf van reclamant en derhalve is het plan onvoldoende zorgvuldig voorbereid. Daarbij komt dat in het verleden is gesteld dat de camping zou kunnen groeien als de scouting naar het MOB-terrein zou gaan. Nu wordt dit weer teruggedraaid en wordt toegestaan dat de scouting zich op het terrein bij de camping vestigt en niet op het MOB-terrein. Nu het natuurterrein door de scouting wordt gebruikt, ontstaat extra veel overlast voor de omgeving. Met name het houden en trainen van de honden zal hier overlast van ondervinden omdat de honden eerder en langer zullen blaffen als er in de directe omgeving activiteiten plaatsvinden.
4. Met betrekking tot de Korteweg 4a merkt reclamant op dat er in 2009/2010 nog sprake was van verkleining van de afstand van de bedrijfsbestemming van Korteweg 4a in de richting van de geluidcirkel van het bedrijf van Reclamant. Reclamant vertrouwt er op dat met dit plan geen verkleining van de afstand plaatsvindt en dat zijn rechten worden gerespecteerd.

Overwegingen

1. Reclamant heeft een agrarisch bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. De vorm en grootte van het bouwvlak is identiek aan het geldende bestemmingsplan en aan het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak blijft ongewijzigd.
2. In het geldende plan lag op het noordelijk gelegen gebouw geen bouwvlak. Er was daarom geen sprake van twee individuele bouwvlakken. Het noordelijke gebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wel een bouwvlak gekregen. Dit zal alsnog worden gecorrigeerd door hier een aanduiding ‘hulpgebouw’ aan toe te kennen in plaats van een bouwvlak.

Binnen deze aanduiding is geen bed & breakfast mogelijk. De agrarische bestemming is overgenomen uit het geldende plan. Wanneer deze niet meer in overeenstemming is met de huidige situatie, zal de desbetreffende bewoner en/of eigenaar een procedure moeten starten om een andere bestemming toegekend te krijgen. Daarbij moet worden aangetoond dat de toekomstige bestemming ruimtelijk inpasbaar is.

3. Voor de scoutingactiviteiten geldt dat deze op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Door hier de gebruiksmogelijkheden te begrenzen, is getracht eventuele vormen van overlast te voorkomen. De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan en zal controleren/optreden als er overlast ontstaat. Daarnaast is, wanneer de openbare orde in het geding is, de politie het aanspreekpunt. Het scoutingterrein ligt op ongeveer 300 m van de locatie van reclamant en komt, in vergelijking met het geldende bestemmingsplan, niet dicht bij de locatie van reclamant te liggen. De afstand van 300 m is naar mening van de gemeente niet de directe (aangrenzende) omgeving. Op basis van de milieuzonering uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten is er geen reden om te veronderstellen dat er hinder zal ontstaan (afstand > 100 m). Wanneer een verplaatsing van het scoutingterrein geen formele procedure heeft doorlopen, is verplaatsing niet aan de orde. Er is daarom geen reden om te veronderstellen dat de scouting wordt 'wegbestemd'
4. Het bestemmingsplan sluit aan op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en er heeft geen verkleining van afstanden plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Aan het opslaggebouwtje ten noorden van Kapellerpad 15 wordt het bouwvlak van de verbeelding verwijderd, alsmede de aanduiding 'opslag' en het koppelteken. In plaats daarvan wordt de aanduiding 'hulpgebouw' opgenomen.

2.67 H.C.G. Boons, Opperheide 3, 5556 XT Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt een bestemmingswijziging voor de adressen Opperheide 3, Opperheide 3b en Kluizerdijk 91.

In het verleden vormden deze adressen gezamenlijk 1 locatie. Na het overlijden van het bedrijfshoofd is het perceel verdeeld onder de drie kinderen van het bedrijfshoofd. Het perceel is toen kadastraal gesplitst. Het bestemmingsplan is hier niet op aangepast.

Op de locatie zijn aanwezig:

- de oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning (Opperheide 3);
- de woning van de dochter (Kluizerdijk 91);
- de woning van de zoon (Opperheide 3b). Deze is vergund als smederij/werkplaats/kantoor;
- een deel (Opperheide 3) is verkocht aan derden en wordt gebruikt als opslag voor legervoertuigen.

In het huidige ontwerpbestemmingsplan staat een wijziging van 'intensieve veehouderij' naar 'VAB' met maximaal twee wooneenheden. Reclamant geeft aan te hebben begrepen dat alle bebouwing onder 'VAB' mag blijven staan en dat het huidige gebruik is en blijft toegestaan. Het huidige gebruik is wonen, opslag, hobbyruimte en werkplaats.

Op dit moment wordt Opperheide 3b niet erkend als woning. Deze is echter al lang als woning in gebruik. Er is een officieel document van de gemeente, waarin het wonen wordt gedoogd (verslag van 15 juli 1999). Reclamant vraagt om erkenning van de woning aan de Opperheide 3b.

Overwegingen

De aanduiding 'vab' geeft aan (zie artikel 5.1.2.b en paragraaf 7.3.6 van de bestemmingsplantoelichting) dat de bestaande, niet-agrarische functie is toegestaan (opslag legervoertuigen), maar naar aard en omvang niet mag worden vergroot. Het huidige gebruik mag worden voortgezet.

Voor Opperheide 3b geldt dat de verleende vergunning niet voor een burgerwoning is geweest, maar voor een smederij/werkplaats/kantoor. Een woning is hier niet toegestaan. Bepalend hiervoor is niet een verslag, maar het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze is van recentere datum dan het verslag en heeft ook een juridische status. Ter plaatse zijn maximaal 2 woningen toegestaan. Voor Opperheide 3b wordt een gedoogbesluit voorbereid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.68 W.C.G. van Ansem, Brugseheide 8, 5556 XW Valkenswaard

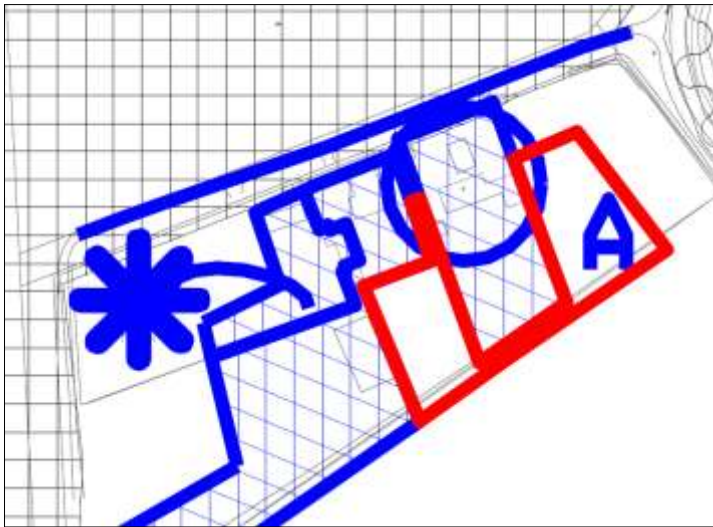
De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt de bestemming 'Wonen' te veranderen in de bestemming 'bed & breakfast zijnde niet-agrarische bedrijven en/of functies', waarbij in de bijlage behorende bij artikel 2.5 de volgende bepalingen zullen worden opgenomen:
 - a. Soort: niet agrarische bedrijf/functie: bed & breakfast met als nevenactiviteit mantelzorg en/of vakantiewoning.
 - b. Aantal bedrijfswoningen: 1.
 - c. Maximale oppervlakte van de bijgebouwen ten behoeve van bed & breakfast: 407,3 m².
2. Reclamant verzoekt om als nevenactiviteit de functie mantelzorg toe te voegen, om zo aan te kunnen sluiten bij de doelgroep (ouderen) die voor korte dan wel langere tijd bij reclamant verblijft.
3. Reclamant verzoekt om als nevenactiviteit, naast de bestemming 'bed & breakfast', de aanduiding 'vakantiewoning' op te nemen. Met deze aanduiding denkt reclamant beter te kunnen beschrijven wat zijn activiteiten zijn en op deze manier worden er geen beperkingen gelegd op het maximum aantal personen, dan wel aan het aantal te bebouwen m².
4. Reclamant verzoekt een ontheffing op te nemen voor alle artikelen waaraan hij niet kan voldoen. Het gaat hier onder andere om het wonen in bijgebouwen (artikel 6.3.4/22.4.1.c en artikel 22.4.3.a.2). Voor de bed & breakfast verzoekt reclamant een uitzondering op te nemen.
5. Reclamant verzoekt als nevenactiviteit 'grondgebonden agrarisch bedrijf' op te nemen. Naast zijn woonperceel ligt 8,86 ha landbouwgrond. Hier vindt sinds ongeveer 3 jaar onder andere akkerbouw, vollegrondsteelt en boomteelt plaats. Volgens reclamant is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De gemeente heeft dit laten onderzoeken door een speciaal bureau. De uitkomst hiervan was een negatief advies richting gemeente. Reclamant verzoekt dit advies niet over te nemen en wil graag een nieuwe start maken met zijn agrarisch bedrijf.
6. Naar aanleiding van een inspraakreactie op het geldende bestemmingsplan is het plan als volgt aangepast: 'op de plankaart zal het perceel Brugseheide 8 de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven en/of functies' krijgen, waarbij tevens de bijlage behorende bij artikel 2.5 conform zal worden aangepast en een minimale afstand tot de perceelsgrens wordt bepaald van 3 m.' Reclamant verzoekt deze aanpassing ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.
7. Reclamant verzoekt de uit- en inrit met de daarbij behorende verharde weg op te nemen in het bestemmingsplan. Hiervoor is een omgevingsvergunning afgegeven (08-01-2013; OV 2012.303)
8. Reclamant verzoekt het hekwerk met bijbehorende poort van 2 m hoog op te nemen in het bestemmingsplan. Hiervoor is op 26 augustus 2008 door het college een besluit ondertekend.
9. Reclamant verzoekt de drie bijgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen. Deze plannen zijn reeds getoetst en goedgekeurd op basis van het geldende bestemmingsplan. Verder zijn deze plannen ook al door welstand goedgekeurd. Het is nog maar een kwestie van tijd of de vergunning zal worden verleend. Reclamant verzoekt derhalve alvast de drie bijgebouwen in het bestemmingsplan op te nemen.
10. Reclamant verzoekt om in artikel 17 'Recreatie – verblijfsrecreatie' op te nemen dat ter plaatse van Brugseheide 8 er 407,3 m² ten behoeve van bed & breakfast is toegestaan. Gezien de grootte en de professionele opzet van de bed & breakfast, wil reclamant de dubbele functie die er nu is op basis van het geldende plan, behouden en eventueel uitbreiden.

Overwegingen

1. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat wordt aangesloten bij de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening.



Brugseheide 8 (bron: bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening)

Om de gebouwen staat een blauwe cirkel met de letter A: dit houdt een woonbestemming in. Echter, op dezelfde locatie is ook een bestemming 'Niet-agrarische bedrijven of functies' opgenomen. Volgens het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van Brugseheide 8 bed & breakfast toegestaan met maximaal 1 bedrijfswoning en maximaal 407,3 m² aan bedrijfsgebouwen.

Het is echter juridisch gezien niet mogelijk dat op eenzelfde perceel twee enkelbestemmingen gelden (de woonbestemming en de niet-agrarische bestemming). In het ontwerpbestemmingsplan is een woonbestemming opgenomen. Op basis van artikel 22.1.d van het ontwerpbestemmingsplan is een bed & breakfast bij recht toegestaan. De gemeente zal dit ambtshalve wijzigen in een afwijkingsmogelijkheid. Dit zou betekenen dat de bed & breakfast niet in het nieuwe bestemmingsplan is meegenomen. Dit is een ongewenste situatie.

De gemeente zal daarom in het nieuw bestemmingsplan voor de locatie van reclamant een aanduiding opnemen, dat ter plaatse een bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 408 m².

Mantelzorg of een recreatiewoning zijn ruimtelijk gezien totaal andere functies dan een bed & breakfast. Deze zijn nimmer vergund en worden daarom niet bestemd. Wel geldt op basis van artikel 40.2 een afwijkingsmogelijkheid om mantelzorg te kunnen realiseren. Na de vaststelling van het nieuwe plan kan reclamant een beroep doen op de afwijkingsmogelijkheid.

Ter plaatse is één burgerwoning aanwezig. Door hier een specifieke aanduiding voor de bed & breakfast op te nemen wordt dit in het nieuwe bestemmingsplan verankerd. De mantelzorg of recreatiewoning is niet vergund en kan daarom niet bij recht worden toegestaan.

2. Voor mantelzorg is in artikel 40.2 een regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning mantelzorg toestaan, als aan de voorwaarden uit artikel 40.2 wordt voldaan. Na de vaststelling van het nieuwe plan kan reclamant van deze mogelijkheid gebruik maken.
3. Een vakantiewoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Wel is in artikel 40.3 een regeling voor kleinschalige logies opgenomen, als aan de desbetreffende voorwaarden 40.2 wordt voldaan. Na de vaststelling van het nieuwe plan kan reclamant van deze mogelijkheid gebruik maken.
4. Wanneer reclamant dit wenst te realiseren, zal hiervoor een aparte planologische procedure doorlopen moeten worden. Voor een maximumoppervlak aan gebouwen zie onder 1.
5. Aan dit verzoek kan niet worden voldaan. Reclamant geeft hier geen inhoudelijke argumenten voor en medewerking aan zijn verzoek leidt tot een ongewenste precedentwerking. Wat de bed & breakfast betreft zie onder 1. Een agrarische bestemming zal pas aan de orde zijn als reclamant kan aantonen dat ter plaatse een agrarisch bedrijf kan ontstaan, en dit ook milieutechnisch inpasbaar is. Hobbymatige agrarische activiteiten komen hier niet voor in aanmerking. Bovendien beschikt reclamant niet over een ruimtelijke en milieutechnische onderbouwing. Een agrarische bestemming is daarom niet aan de orde.

6. Het bebouwingsoppervlak komt overeen met de bijlage behorende bij artikel 2.5 uit het geldende bestemmingsplan. De afstand tot de perceelsgrens zal alsnog aan de regels worden toegevoegd.
7. De gemeente neemt aan dat de uit- en inrit waar reclamant naar verwijst de uitrit van de garage naar de weg Brugseheide is. Deze is gelegen binnen de bestemming 'Tuin'. Om onduidelijkheden te voorkomen zal in de bestemmingsomschrijving van het artikel 'Tuin' worden opgenomen dat in- en uitritten hier alsmede zijn toegestaan.
8. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1 m toegestaan. Wanneer ter plaatse sprake is van een vergunde maatvoering, die meer is dan 1 m, dan is de afwijkende matenregeling uit artikel 37.1 van het ontwerpbestemmingsplan van toepassing.
9. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bijgebouwen niet apart aangeduid, maar vallen deze binnen de woonbestemming. Er is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, plus de 408 m² ten behoeve van de bed & breakfast.
10. Zie de voorgaande overwegingen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woonbestemming aan de Brugseheide 8 een aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen. In de regels wordt hieraan een bepaling gekoppeld dat ten behoeve van een bed en breakfast een maximum oppervlak aan gebouwen van 408 m² is toegestaan. Eveneens wordt in de regels opgenomen dat 'voor het bouwen van gebouwen aan de Brugseheide 8 een minimale afstand tot de perceelsgrens van 3 m geldt.

2.69 ZLTO advies namens L.J.M. Kuijpers, Bekenweg 10, 5556 XM Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt een vrijstellingsmogelijkheid van het college van Burgemeester en Wethouders op te nemen in het bestemmingsplan, zodat het bouwvlak Bekenweg 10 kan worden vergroot conform voorstel, zoals opgenomen in de bijlage bij de zienswijze. Voor de toekomst van het aanwezige bedrijf (intensieve veehouderij) is het wenselijk en noodzakelijk dat het bedrijf verder kan gaan uitbreiden om voldoende schaalgrootte te hebben. Reclamant heeft het voornemen om de bedrijfsbebouwing daartoe uit te breiden aan de achterzijde van de bestaande bebouwing en aan de noordzijde. Deze uitbreiding komt buiten het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak zal derhalve moeten worden vergroot. Ter onderbouwing van het verzoek zal reclamant binnenkort de benodigde stukken (schetsplan, ruimtelijke onderbouwing) aanreiken.

Overwegingen

De locatie is bestemd als 'Agrarisch met waarden' met een aanduiding voor de intensieve veehouderij (verwevingsgebied). Het ontwerpbestemmingsplan kent geen mogelijkheden om een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij uit te breiden. Dit is een bewuste keuze van de gemeente geweest om de volgende redenen:

- Het ontwerpbestemmingsplan is een consoliderend plan, waarbij voor de omvang van de agrarische bouwvlakken is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan.
- Voor intensieve veehouderijen geldt op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 een restrictief beleid.
- Op basis van de Wet Milieubeheer kan het verplicht zijn dat een milieuonderzoek (MER) moet plaatsvinden.

Gelet op de complexiteit hiervan is een wijzigingsbevoegdheid niet een geschikt instrument. Wij adviseren reclamant in overleg te treden met de gemeente om te bespreken welke overige procedurele mogelijkheden er zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.70 G. Geenen, Dorpsstraat 34, 5556 VL Borkel en Schaft

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant dient bezwaar in tegen het nieuwe plan, waarin bij een woonbestemming 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan. In de situatie van reclamant is meer dan 150 m² aan bijgebouwen aanwezig. Reclamant wil dit graag gewaarborgd zien.

Overwegingen

Bij een woonbestemming is in reguliere situaties maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Op basis van de gemeentelijke inventarisatie naar diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de drie (bij)gebouwen ter plaatse toegestaan kunnen worden. Omdat deze binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' liggen, wordt op de verbeelding aangegeven dat hier maximaal 468 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van Dorpsstraat 34 opgenomen dat hier maximaal 468 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

2.71 J van Horne, Kluizerdijk 91, 5556 XS Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt een bestemmingswijziging voor de adressen Opperheide 3, Opperheide 3b en Kluizerdijk 91.

In het verleden vormden deze adressen gezamenlijk 1 locatie. Na het overlijden van het bedrijfshoofd is het perceel verdeeld onder de drie kinderen van het bedrijfshoofd. Het perceel is toen kadastraal gesplitst. Het bestemmingsplan is hier niet op aangepast.

Op de locatie zijn aanwezig:

- de oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning (Opperheide 3);
- de woning van de dochter (Kluizerdijk 91);
- de woning van de zoon (Opperheide 3b). Deze is vergund als smederij/werkplaats/kantoor;
- een deel (Opperheide 3) is verkocht aan derden en wordt gebruikt als opslag voor legervoertuigen.

In het huidige ontwerpbestemmingsplan staat een wijziging van 'intensieve veehouderij' naar 'VAB' met maximaal twee wooneenheden. Reclamant geeft aan te hebben begrepen dat alle bebouwing onder 'VAB' mag blijven staan en dat het huidige gebruik is en blijft toegestaan. Het huidige gebruik is wonen, opslag, hobbyruimte en paardenstallen.

Op dit moment wordt Opperheide 3b niet erkend als woning. Deze is echter al lang als woning in gebruik. Er is een officieel document van de gemeente, waarin het wonen wordt gedoogd (verslag van 15 juli 1999). Reclamant vraagt om erkenning van de woning aan de Opperheide 3b.

Overwegingen

De aanduiding 'vab' geeft aan (zie artikel 5.1.2.b en paragraaf 7.3.6 van de bestemmingsplantoelichting) dat de bestaande, niet-agrarische functie is toegestaan (opslag legervoertuigen), maar naar aard en omvang niet mag worden vergroot. Het huidige gebruik mag worden voortgezet.

Voor Opperheide 3b geldt dat de verleende vergunning niet voor een burgerwoning is geweest, maar voor een smederij/werkplaats/kantoor. Een woning is hier niet toegestaan. Bepalend hiervoor is niet een verslag, maar het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze is van recentere datum dan het verslag en heeft ook een juridische status. Ter plaatse zijn maximaal 2 woningen toegestaan. Voor Opperheide 3b wordt een gedoogbesluit voorbereidt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.72 Bosgroep Zuid-Nederland namens mevr. Van Wijk, Grevenschutseweg 3, 5553 VC Valkenswaard

Reclamant heeft twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze betreft een pro-forma zienswijze. Deze is op 19 februari 2013 ontvangen. De tweede zienswijze is op 4 maart 2013 ontvangen en bevat een nadere onderbouwing van de eerste zienswijze. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting zienswijze 1

Reclamant dient een pro-forma zienswijze in. Reclamant wil een landgoed op zijn terrein ontwikkelen. Omdat de gunning van de opdracht voor de ontwikkeling van een landgoed kortgeleden is gegund, is reclamant niet in de gelegenheid geweest eerder te reageren.

Binnen twee weken na dagtekening van de zienswijze zal bij de gemeente de argumentatie en onderbouwing van het bezwaarschrift worden aangeleverd.

Overwegingen zienswijze 1

Omdat de zienswijze geen inhoudelijke gronden kent, kan deze niet door de gemeente van een reactie worden voorzien. De nadere invulling wordt afgewacht.

Conclusie zienswijze 1

Een inhoudelijke invulling van de zienswijze wordt afgewacht.

Samenvatting zienswijze 2

Reclamant is bezig met het realiseren van een landgoed op de voormalige boomkwekerij Valkenhorst. Voor de omvorming van de kwekerij naar natuur is een subsidiebeschikking van de provincie Noord-Brabant beschikbaar, die eind 2013 moet zijn uitgevoerd. Op het landgoed wordt gestreefd naar open water (5.000 m²), bos en schraalgrasland (4,5 ha).

Op de verbeelding is een bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de agrarische bestemming worden gewijzigd naar een natuurbestemming. De procedurekosten komen dan voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kosten kunnen worden vermeden door de agrarische bestemming nu al om te zetten naar de bestemming 'Natuur', wetende dat het landgoed in september 2013 wordt gerealiseerd.

Reclamant verzoekt de bestemming 'Natuur' op te nemen, zodat de landgoedontwikkeling onder de Natuurschoonwet mogelijk is. Bij de inrichting van het landgoed wordt rekening gehouden met de doelstellingen van het Natura 2000-gebied en de Natte Natuurparel Grevenschuts Ven en Grote Heide, zonder afbreuk te doen aan de voorwaarden die de Natuurschoonwet stelt. Een voorlopig ontwerp van het landgoed is meegestuurd.

Overwegingen zienswijze 2

Voor alle ontwikkelingen in het buitengebied die een bestemmingswijziging tot gevolg hebben, geldt dat dit pas in het bestemmingsplan kan worden meegenomen als de ruimtelijke procedures hiervoor zijn afgerond. Hierdoor wordt rechtsongelijkheid voorkomen en is de gemeente ervan verzekerd dat alle relevante ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. In het geval van reclamant verkeert de ontwikkeling zich in de ontwerpfase en is nog niet duidelijk of het voornemen, ruimtelijk, milieutechnisch, economisch en maatschappelijk haalbaar is.

De Natuurschoonwet bevat financiële voordelen voor landgoederen en houdt geen verband met het bestemmingsplan. Ook de toezegging dat rekening wordt gehouden met andere natuurgebieden is onvoldoende om nu al een bestemmingswijziging door te kunnen voeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

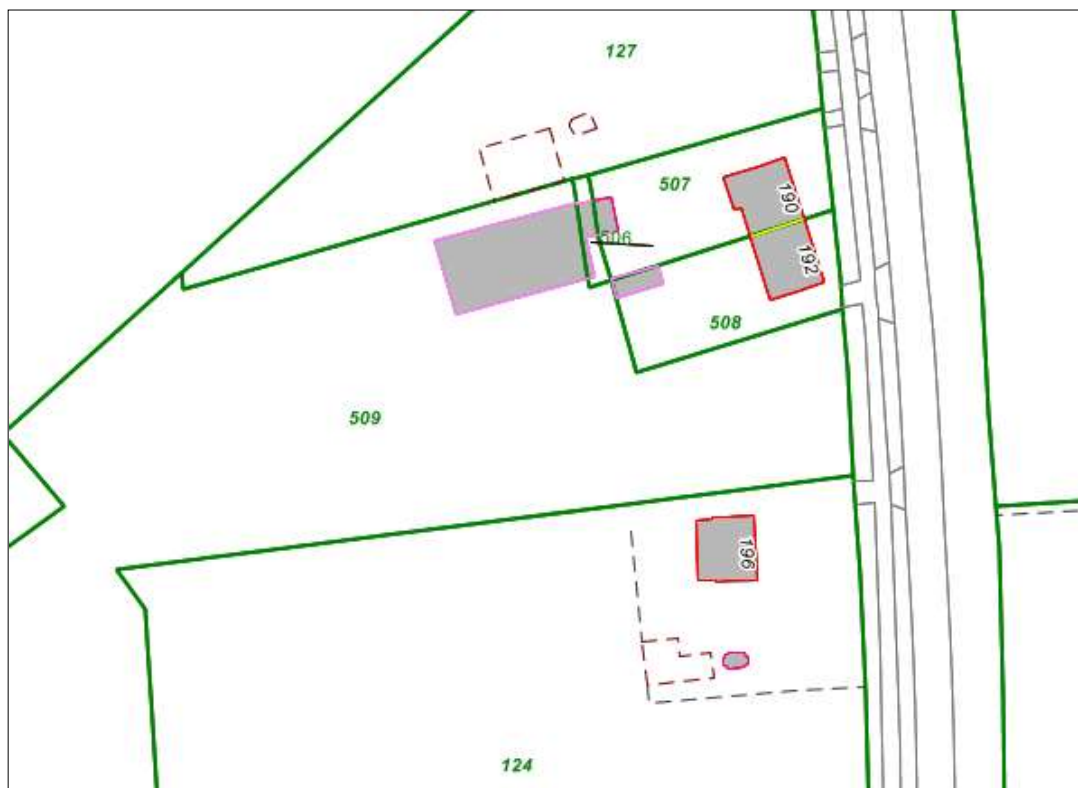
2.73 Linssen CS Advocaten, namens M.A.G.J. Manders-Bannenberg, J.E.M. Manders en J.J. Bannenberg-Neijns, Postbus 246, 5038 BA Tilburg (2x)

De zienswijze is per post en per fax ingediend. Beide zienswijzen zijn identiek. De zienswijze per fax is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze per post is op 20 februari 2012 ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Voor de percelen behorende tot de Maastrichterweg 196 is gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Reclamant kan zich hiermee niet verenigen. Het perceel behoort tot de Maastrichterweg 196, en niet tot de Maastrichterweg 192 dan wel 190. Aan dit perceel dient derhalve dezelfde bestemming te worden toegekend als aan de overige percelen behorende tot de Maastrichterweg 196.
2. De percelen, behorend tot de Maastrichterweg 196, hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Reclamant wenst een bestemming 'Agrarisch - paardenhouderij', omdat dit ook past binnen het gemeentelijk beleid en het ontwerpbestemmingsplan. Ter onderbouwing wordt gewezen op de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de structuurvisie Valkenswaard. Verder wordt opgemerkt dat er nu geen agrarisch bedrijf mogelijk is, terwijl een dergelijk bedrijf wel aanwezig is. Ook is voor de Maastrichterweg 196 reeds sprake van een bestaande, vergunde inrichting ten behoeve van een paardenhouderij.
3. Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van de percelen behorend tot de Maastrichterweg 196 en het perceel behorend tot de Maastrichterweg 192, te verwijderen. Volgens reclamant zijn deze waarden voor betreffende percelen onvoldoende gemotiveerd en derhalve in strijd met de motiveringsplicht ex artikel 3:46 Awb.

Overwegingen



Kadastrale situatie Maastrichterweg 190-192 en Maastrichterweg 196

1. Dit deel van de zienswijze heeft betrekking op het smalle perceel, dat achter de Maastrichterweg 190 ligt. Deze zou in eigendom zijn bij de gebruiker van Maastrichterweg 196. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden. Wie de eigenaar van het perceel is, is voor het bestemmingsplan niet relevant. Wanneer een persoon meerdere percelen in eigendom heeft, wil niet zeggen dat deze ook dezelfde bestemming moeten krijgen. De gemeente heeft bij haar inventarisatie naar illegale bebouwing geconstateerd dat er sprake is van een 'hulpgebouw'. Daarom zal deze buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gelaten en worden voorzien van een aanduiding 'hulpgebouw 76'. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – stal' komt hiermee te vervallen. De bestemming van perceel 506 wordt 'Agrarisch met waarden'.
2. Uit contact met reclamant is gebleken dat reclamant een paardenhouderijbestemming wenst om een bedrijfsmatige paardenhouderij uit te kunnen oefenen. Ter plaatse kan geen bedrijfsmatige paardenhouderij worden uitgeoefend, omdat geen sprake is van een bestaand agrarisch bouwvlak. Het is niet mogelijk om in het buitengebied een nieuw, nog niet bestaand agrarisch bouwvlak op te richten. Dit is strijdig met het gemeentelijke en provinciale beleid.
3. De gemeente heeft in juli 2012 haar archeologisch beleid vastgesteld. Daarbij hebben zij zich gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de Milieudienst SRE. De archeologische waardenkaart is tot stand gekomen na uitvoerig onderzoek door de Milieudienst SRE, en er is een mogelijkheid geboden om verstoringen te melden (zie bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen). De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een bepaald oppervlak en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De bestemming van de stal achter het perceel Maastrichterweg 190 wordt op de verbeelding aangepast naar 'Agrarisch met waarden'. Hier wordt de aanduiding 'hulpgebouw 76' opgenomen.

2.74 TRC Advocaten namens namens F.A.T.M, van de Gevel, Dommelseweg 6, 5581 VA Waalre

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant, eigenaar van het perceel H106, merkt op dat in het gemeentelijk antwoord op zijn inspraakreactie niet ingegaan wordt op de opmerking dat het bouwvlak van de woning wel wordt opgenomen in het bestemmingsplan, maar het bouwvlak van de veldschuur niet. Verder wordt niet ingegaan op de discrepantie tussen de verleende bouwvergunning en het bouwvlak van de woning.

Reclamant wenst dat bestaande rechten worden gerespecteerd, zoals ook GS hebben vastgesteld bij besluit van 12 december 2007 en de Afdeling bij de uitspraak van 25 maart 2009. Volgens reclamant wordt hiermee in strijd gehandeld. De bouwvergunning dient niet onder het overgangsrecht te worden gebracht. Reclamant verzoekt derhalve de bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning) één op één over te nemen in het bestemmingsplan, zowel voor wat betreft de bebouwings- als gebruiksmogelijkheden.

Daarnaast verzoekt reclamant het reconstructiewetzone-extensiveringsgebied te schrappen voor zover die een beperking opleveren binnen het bouwvlak.

Reclamant merkt op bereid te zijn tot overleg wanneer de gemeente van mening is, gelet op planologische ontwikkeling, een andere bestemming aan het perceel te moeten toedichten.

Overwegingen



Perceel H106 (bron: kadastrale kaart en ontwerpbestemmingsplan)

De bovenstaande afbeeldingen geven de ligging van het kadastraal perceel weer. Delen van het kadastrale perceel zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Bij nader inzien is het wenselijk om aan beide bestemmingsvlakken, in overeenstemming met het feitelijk gebruik, een bestemming 'Agrarisch met waarden' op te nemen.

Zoals ook in de inspraaknota is aangegeven, is het positief bestemmen van de bedrijfswoning en veldschuur in dit kader niet wenselijk. Zeker nu objectief aangenomen kan worden dat, gelet op de onherroepelijke bestemmingen van het perceel en de direct aangrenzende gronden, de bedrijfmatige exploitatie van een agrarisch bedrijf ter plaatse is uitgesloten. Bovendien is de locatie gelegen in het natuurlijke overstromingsgebied van de Dommel, zodat het toekennen van een positieve bestemming in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Derhalve wordt de verleende bouwvergunning onder de werking van het overgangsrecht gebracht.

De reconstructiezonering is uitsluitend bedoeld voor intensieve veehouderijen. Daarvan is in deze situatie geen sprake. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat aan het zuidelijk gelegen vlakje in plaats van de bestemming 'Natuur', de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt opgenomen.

2.75 ABAB Accountants en adviseurs namens dhr. P.R.A. en W.W.P. Evers en mw. P.E. Evers-Janssens, Berkheuvels 5, 5556 XL Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Op de locatie Berkheuvels 5 bevindt zich een melkveehouderij. Het is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Archeologie-6' en 'Openheid'. De locatie is gelegen in een verwevingsgebied.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de situering van het bouwblok. Het betreft een bouwblok van 90 m bij 112 m (parallel aan de straat). De situering van het bouwblok geeft feitelijk en juridisch geen mogelijkheden daar gebruik van te maken. Reclamanten verzoeken het bouwblok een kwartslag te draaien, zodat de oppervlakte hetzelfde blijft, maar wel de mogelijkheid ontstaat om:

- een mestsilo te realiseren aan de achterzijde van de meest westelijke stal, en;
- een uitbreiding achterwaarts te realiseren van de meest oostelijke stal.

Het huidige bouwvlak zou niet correct zijn ingetekend. Een kostbare wijzigingsprocedure kan door de aanpassing van het bouwvlak worden vermeden.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de start van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied bepaald dat de vorm en grootte van de bouwvlakken identiek blijven aan de bouwvlakken, zoals deze in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening zijn opgenomen. Een wijziging van de agrarische bouwvlakken kan ertoe leiden dat er, theoretisch gezien, meer vee wordt gehouden, wat een onderzoeksverplichting in het kader van de Wet Milieubeheer met zich kan meebrengen. De gemeente heeft er daarom voor gekozen dit via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken (artikel 5.7.2. uit het ontwerpbestemmingsplan).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.76 J.H.A.M. van Boldrik, Maastrichterweg 120, 5556 VA Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant brengt onder de aandacht dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met de plannen op de locatie Maastrichterweg 120/128. Verwezen wordt naar een intentieovereenkomst uit april 2012. Reclamant gaat er van uit dat wanneer hier geen rekening mee wordt gehouden, dit niet nadelig is voor de afspraken in de intentieovereenkomst.

Overwegingen

De gemeente is op de hoogte van de intentieovereenkomst. Hier wordt een aparte procedure voor doorlopen, die geen verband houdt met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Er zijn geen gevolgen voor de intentieovereenkomst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.77 Vermeer Architecten B.V. namens dhr. A. Romo, Maastrichterweg 168, Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om aan het perceel Maastrichterweg 168 de bestemming 'Paardenhouderij' toe te kennen. Dit perceel heeft nu de bestemming 'Agrarisch met waarde' gekregen. Hierin is beweiding met paarden toegestaan. Het perceel wordt echter gebruikt ten behoeve van het trainen, africhten en springen van de paarden (paardenbak / springveld). Dat de paarden van reclamant ergens anders verblijven, is in deze niet van belang. Reclamant acht deze wijze van bestemmen mogelijk, omdat aan de Maastrichterweg 255 ook een perceel met de bestemming 'Recreatie' nu de functieaanduiding 'manege' heeft gekregen.
2. In de Nota Inspraak en overleg is als gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie van reclamant vermeld dat paardenbakken binnen het bouwblok moeten liggen. Een bouwblok ontbreekt echter. Reclamant verzoekt derhalve het gehele perceel als bouwblok aan te duiden of binnen de bestemming 'Paardenhouderij' een regeling op te nemen dat paardenbakken binnen die bestemming mogen liggen. Hierbij wordt ook om een laag bebouwingspercentage (10%) gevraagd en/of een schuilhuttenregeling binnen die bestemming. Dit om de bestaande bebouwing onder te kunnen brengen.
3. Reclamant wenst de (natuur)waarde te laten vervallen. Het perceel is namelijk tot 1 m minus maaiveld ontgraven/verstoord.
4. In de Nota Inspraak en Overleg is opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor terreinafscheidingen / afrasteringen / paardenbakken voor de bestemming 'Paardenhouderij' zal worden verhoogd naar 2,5 m. Dit is echter niet als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Reclamant verzoekt dit aan te passen, omdat de bestaande afscheidingen / afrasteringen al ruim 2,2 m hoog zijn.
5. Reclamant begrijpt niet waarom besloten is de schuilhuttenregeling uit het bestemmingsplan te verwijderen. De bestaande schuilhutten zijn al jaren aanwezig en noodzakelijk voor de functie van het terrein.
6. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Tuin', die nu geheel is verwijderd na het aanpassen van het bouwvlak wonen, weer opnieuw te bestemmen als tuin.

Overwegingen

1. De woning van reclamant is bestemd voor 'Wonen'. De weide is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De gemeente heeft bij de start van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied bepaald om zoveel mogelijk aan te sluiten op het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening. In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is aangegeven dat het bouwen van bouwwerken alleen mogelijk is binnen agrarische bouwvlakken (de 'agrarische bedrijven' op plankaart 2, zie artikel B.1). Het beweiden met paarden is wel mogelijk. Gelet op het consoliderend karakter van het bestemmingsplan is een bestemmingswijziging naar 'Agrarisch met waarden - Paardenhouderij' niet aan de orde. Hier is ook geen wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen, omdat een wijziging in de agrarische bedrijvigheid kan betekenen dat hier een milieuonderzoek aan ten grondslag moet liggen. Wat Maastrichterweg 255 betreft geldt dat hier de nodige vergunningen voor zijn verleend en separate procedures voor zijn doorlopen (zie de retrospectieve toets uit bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan). Dit is niet vergelijkbaar met de situatie van reclamant.
2. In het bestemmingsplan worden geen nog niet bestaande, nieuwe agrarische bouwvlakken opgenomen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar paragraaf 7.3.3. van de bestemmingsplantoelichting.
3. Op het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is geen aanduiding of dubbelbestemming opgenomen die verwijst naar een natuurwaarde. Wel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gebaseerd op onderzoek van de Milieudienst SRE, waarbij tevens rekening is gehouden met eventuele verstoringen in de bodem. Zie hiervoor bijlage 1 van de Nota Zienswijzen. Dat een locatie afgegraven en/of verstoord is,

betekent niet bij voorbaat dat de archeologische waarden blijvend zijn verdwenen. De 'Waarde - Archeologie' blijft in het bestemmingsplan gehandhaafd. De nabijgelegen percelen met de bestemming 'Natuur', zijn bestemd op basis van het geldende bestemmingsplan en/of de Verordening ruimte 2012.

4. Dit is correct. Naar aanleiding van inspraakreactie nummer 60 is aangegeven dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de paardenhouderijbestemmingen wordt verhoogd van 1,5 m naar 2,5 m. Dit is ten onrechte niet aangepast. Dit wordt middels afwijking alsnog in het vast te stellen plan meegenomen.
5. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat er diverse gebouwen en bouwwerken in het buitengebied aanwezig zijn, die buiten het bouwvlak zijn opgericht en waarvoor geen vergunning is verleend. Het nieuwe bestemmingsplan dient duidelijkheid te bieden over wat waar is toegestaan. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven niet in te stemmen met een schuilhuttenregeling, waarmee nieuwe bebouwing buiten bouwvlakken wordt opgericht. Dit kan ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Gebleken is dat de aanwezige gebouwtjes van recente datum zijn en dat er geen mogelijkheden zijn om deze te legaliseren. Daarom zullen deze in het bestemmingsplan niet nader worden aangeduid.
6. De bestemming 'Tuin' aan de Maastrichterweg 168 is verwijderd omdat deze in de provinciale Ecologische Hoofdstructuur ligt. Op basis van de Verordening ruimte 2012 is de keuze gemaakt om hier een natuurbestemming aan toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de paardenhouderijbestemmingen wordt in de planregels verhoogd naar 2,5 m na afwijking.

2.77a Vermeer architecten B.V. namens Blue Falcon Investments Ltd, Maastrichterweg 168, Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen. Omdat de zienswijze identiek is aan zienswijze nummer 2.77, wordt daarnaar verwezen. Omdat de zienswijze 77a een andere afzender is, wordt deze apart van nummer 77 genoemd.

2.78 Boskamp & Willems Advocaten namens dhr. A.J.T.M. van Hoof, Zeelberg 47, 5556 XV Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant exploiteert een veehouderij, bestaande uit een grondgebonden rundveehouderij en een intensieve varkenshouderij. Reclamant twijfelt of het mogelijk is gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7.1) voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Onder c staat namelijk dat het niet mag gaan om een intensieve veehouderij. Reclamant verzoekt artikel 5.7.1 onder c zodanig aan te passen dat bij een gemengd bedrijf (grondgebonden rundveehouderij en intensieve veehouderijtak) vergroting ten behoeve van de grondgebonden bedrijfstak wel mogelijk is.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Geomorfologie' en 'Waarde – Hydrologie' die (deels) over zijn perceel liggen. Deze waarden zijn namelijk niet meer aanwezig door kavelverbeteringswerkzaamheden waarbij de grond is gewoeld tot 1 m.

Daarbij merkt reclamant op dat de regels onnodige beperkingen opleggen, zoals een volledig bouwverbod, en dat deze regels onderling niet goed op elkaar zijn afgestemd gezien de verschillende aanlegvergunningen bij bijvoorbeeld de oppervlakteverhardingen. Volgens reclamant eist de Verordening ruimte 2012 niet een zodanige beperkte regeling zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Om bovengenoemde redenen verzoekt reclamant de dubbelbestemmingen te schrappen voor wat betreft de gronden binnen het agrarisch bouwvlak, dan wel de regels bij deze dubbelbestemmingen aan te passen zodat geen belemmering in de bedrijfsvoering wordt veroorzaakt.

Overwegingen

1. De gemeente heeft de beperking in artikel 5.7.1. opgenomen vanwege de Verordening ruimte 2012. Hierin staat in artikel 9.2 (Regels voor extensiveringsgebieden): *“Een bestemmingsplan dat is gelegen in een extensiveringsgebied bepaalt dat nieuwvestiging en hervestiging van intensieve veehouderij, omschakeling naar intensieve veehouderij alsmede uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij niet zijn toegestaan.”* Op basis van artikel 5.7.1. is uitbreiding wel mogelijk ten behoeve van een grondgebonden bedrijf, maar niet voor een intensieve veehouderij. Gelet op de Verordening ruimte 2012 wordt dit artikel niet aangepast. Een uitbreiding ten behoeve van de grondgebonden tak is wel mogelijk.
2. De dubbelbestemmingen voor de archeologische waarden zijn gebaseerd op onderzoeken van de Milieudienst SRE. Het gemeentelijk archeologisch beleid is afgestemd op hun archeologische waardenkaart. Zoals uit bijlage 1 blijkt, heeft de Milieudienst SRE betrokkenen de gelegenheid gegeven om potentiële verstoringen te melden. Uit bijlage 1 blijkt tevens dat verstoringen niet bij voorbaat een aantasting van de archeologische waarden betekenen. De 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Geomorfologie' en 'Waarde-Hydrologie' zijn allen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en/of de Verordening ruimte 2012 van de provincie. In tegenstelling tot wat reclamant beweert, stelt de Verordening ruimte 2012 hier wel voorwaarden aan. Zie bijvoorbeeld artikel 2.1.3 en 4.4. Daarnaast is aangesloten bij de geldende planregelingen (zie bijvoorbeeld het aanlegvergunningstelsel). Hierin is bijvoorbeeld de oppervlaktemaat van 100 m² voor de bescherming van de hydrologische waarden (natte natuurparel). De gemeente vindt dat de opgenomen regels in het bestemmingsplan recht doen aan een bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De regels zullen daarom niet worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.79 Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB te Boxtel

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

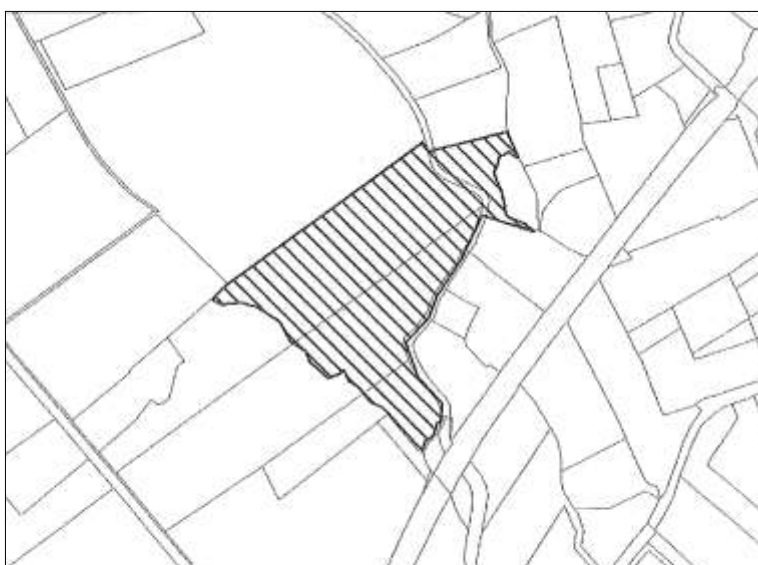
Samenvatting

1. Reclamant ziet graag dat in artikel 41 de mogelijkheid wordt opgenomen alle bestemmingen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' te wijzigen naar de bestemming 'Water' en vice versa, zodat invulling kan worden gegeven aan (her)meandering.
2. Reclamant verzoekt in navolging van de artikelen 3.6.1 en 5.7.1, ook in de artikelen 3.2.5, 5.2.5, 5.3.2 en 5.3.3 op te nemen dat, in overeenstemming met hydrologisch neutraal ontwikkelen, voldoende watercompensatie dient te worden gerealiseerd. Reclamant verzoekt dit toe te lichten volgens de berekening met de HNO-tool.

Een andere optie is om in de bestemmingen een omgevingsvergunningstelsel op te nemen, waarin bij een toename aan verhard oppervlak (van meer dan 250 m²) advies bij het waterschap wordt ingewonnen.

Een laatste optie is dat het gebruik, conform de bestemming, alleen is toegestaan indien er conform actueel HNO-beleid voldoende waterbergend vermogen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3. Reclamant verzoekt de leggerwatergangen en watergangen zowel in de regels als in de verbeelding op te nemen met de toezegging deze digitaal op te sturen.
4. Reclamant verzoekt de begrenzing van het regionale waterbergingsgebied te Valkenswaard-Zuid aan te passen zoals weergegeven in bijlage 1 van de zienswijze. Aan de hand van hoogwatermodellen zijn nieuwe berekeningen gemaakt. Digitale bestanden worden toegestuurd.



Bijlage 1 bij zienswijze

Overwegingen

1. Een wijzigingsbevoegdheid kan alleen in het bestemmingsplan worden opgenomen, als de verwachting bestaat dat hier daadwerkelijk binnen de planperiode gebruik van wordt gemaakt. Een algemene wijzigingsbevoegdheid is in deze te algemeen en daarmee te onzeker. Bovendien geldt dat bij alle agrarische bestemmingen, alsmede binnen de bestemming 'Natuur', water als medegebruik bij recht is toegestaan. De noodzaak voor een wijzigingsbevoegdheid ontbreekt daardoor.
2. Het bestemmingsplan dient recht te doen aan alle belangen in het buitengebied. Het waterbelang vormt één van deze belangen, maar is niet het enige belang. De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' en 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' doen naar mening van de gemeente hier voldoende recht aan. Daarnaast is ook nog sectorale wet- en regelgeving van toepassing, zoals de watervergunning. Het is niet de bedoeling dat in het bestemmingsplan eenzelfde regelgeving dubbel wordt opgenomen. De HNO-tool is alleen geschikt voor concrete, ontwikkelingsgerichte situaties en

niet voor een consoliderend plan als voorliggend ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Het omgevingsvergunningstelsel is opgenomen in artikel 34 van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Het betreft aanvullende informatie, die nog niet eerder beschikbaar was. Het plan wordt op basis van het digitale materiaal aangepast.
4. Reclamant verzoekt om een verkleining van het waterbergingsgebied op basis van actuele inzichten. Aan dit verzoek komen we tegemoet.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De verbeelding wordt aangepast aan de hand van het digitale kaartmateriaal over de watergangen. Daarnaast wordt de bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' op de verbeelding verkleind overeenkomstig de begrenzing op de bijgevoegde afbeelding.

2.80 R.G.C.E. van Och, Venbergseweg 24, 5551 TJ te Dommelen

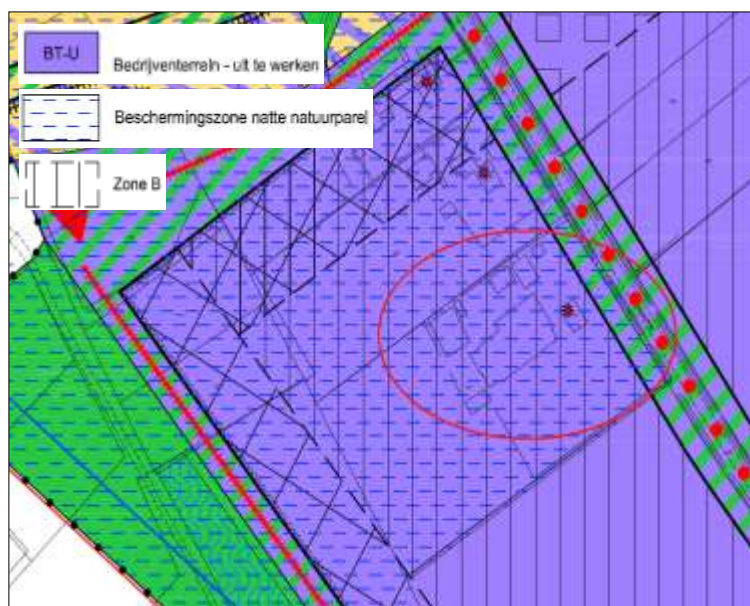
De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen, zodat de aanbouw van zijn huis daarbinnen valt.
2. Twee bestaande gebouwen, die binnen het bouwvlak liggen, zijn niet op de verbeelding aangegeven. Is dit een probleem voor de toekomst?
3. Reclamant merkt op dat de grond (weide) langs het huis jarenlang is bewerkt en gespit en verzoekt hiervoor een aanpassing te doen.

Overwegingen

De locatie Venbergseweg 24 maakt deel uit van het bestemmingsplan Valkenswaard Zuid. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Venbergseweg 24 (bron: bestemmingsplan Valkenswaard Zuid)



Venbergseweg 24 met luchtfoto als ondergrond (bron: ontwerpbestemmingsplan)

1. Gebleken is dat de uit te werken bedrijvenbestemming niet meer relevant is. Er is een agrarische bestemming opgenomen. De aanbouw van de woning ligt ons inziens binnen dit bouwvlak.
2. Nee, gebouwen binnen het bouwvlak worden op de verbeelding niet apart aangeduid.
3. Wij nemen aan dat reclamant een aanpassing van de dubbelbestemming de 'Waarde - Archeologie' bedoelt. Deze waarde is gebaseerd op onderzoek van de Milieudienst SRE, waarbij tevens rekening is gehouden met eventuele verstoringen in de bodem. Zie hiervoor bijlage 1 van de Nota Zienswijzen. De 'Waarde - Archeologie' blijft in het bestemmingsplan gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.81 Advocatenkantoor Wyck namens W. Mennings, Hoeve 4, 5554 XD Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de zeer enge aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenfokkerij' geen recht doet aan de diverse, bij milieuvergunning vergunde, activiteiten zoals: het dierenpension, de detailhandel gelieerd aan de hondenfokkerij en pensionfunctie voor dieren. Gelet op de definitie van 'hondenfokkerij' (artikel 1.45 van de planregels) en het feit dat in de planregels een specifieke aanduiding voor een dierenpension is opgenomen, heeft reclamant de indruk dat de vergunde activiteit 'dierenpension' niet positief bestemd is. Op grond van vaste jurisprudentie is de gemeenteraad gehouden om vergunde activiteiten te bestemmen en deze niet zonder enige motivatie onder het overgangsrecht te brengen. Reclamant verzoekt derhalve het dierenpension positief te bestemmen.
2. Reclamant woont in de bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel. Zijn zoon heeft een vergunning verleend gekregen voor een tweede woning op het perceel. Er zijn momenteel dus twee legale wooneenheden aanwezig. Op de verbeelding ontbreekt echter een aanduiding dat op het perceel een tweede woning aanwezig is. Reclamant verzoekt derhalve om conform artikel 7.2.3, onder b van de planregels twee wooneenheden op de verbeelding op te nemen.
3. Op de digitale verbeelding ontbreken diverse gebouwen. Om te voorkomen dat naderhand discussie ontstaat over het al dan niet bestaand/aanwezig zijn van gebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, breng reclamant onder de aandacht dat het kantoor en de bedrijfswoning op het perceel niet zijn ingetekend op de verbeelding, maar wel aanwezig en/of in aanbouw zijn.
4. Reclamant heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijven' met nadere aanduiding 'grondgebonden-verwevingsgebied', met een oppervlakte van circa 12.000 m². In beginsel zijn hierin geen beperkingen opgenomen voor wat betreft de maximale bebouwingsoppervlakte. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarische bedrijven' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Het hele bestemmingsvlak 'Bedrijf' is tevens bestemd als bouwvlak. Op grond van artikel 7.1.1.c en artikel 7.2.1 van de planregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, tenzij dat anders is bepaald. Echter, op grond van artikel 7.2.2.b wordt voor het bedrijf van reclamant aan de Hoeve 4 vervolgens expliciet bepaald dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande gebouwen. De ontwikkelingsmogelijkheden van reclamant zijn op deze manier tot 'nul' teruggebracht, terwijl reclamant op grond van de geldende bestemming nog ontwikkelingsmogelijkheden had. Dit doet geen recht aan een toekomstgericht bedrijf dat reclamant sinds jaar en dag voert en waarbij een bedrijfsopvolger aanwezig is. Te meer nu de activiteiten van reclamant een vele malen minder grote impact hebben op het buitengebied dan andere gebiedsvreemde en gebiedseigen functies en derhalve niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De legitimatie voor de inperking van de bouw- en dus ontwikkelingsmogelijkheden lijkt te zijn gevonden in de 'Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant'. De Verordening ruimte 2012 zegt echter enkel iets over het bestemmingsvlak, niet over het bouwvlak. Er is geen enkele motivatie te vinden in de toelichting waarom Hoeve 4 niet in ieder geval bepaalde ontwikkelingsruimte kan worden geboden. In artikel 11.6 lid 3 van de Verordening wordt zelfs gesproken over een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf op een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m².

Reclamant verzoekt de inperking van de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden ongedaan te maken en het bedrijf van reclamant aan de Hoeve 4 in ieder geval weer bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden en daarvoor een passende planologische regeling in het vast te stellen plan op te nemen. Reclamant doet daartoe het voorstel om het huidige ingetekende bouwvlak te verkleinen volgens de bijlage bij de zienswijze. Binnen het bouwvlak heeft reclamant bouwmogelijkheden, daarbuiten niet. Dit betekent dat reclamant op het bestemmingsvlak 'Bedrijf', niet zijnde het bouwvlak, geen gebouwen mag realiseren. Alsdan wordt de bedrijfslocatie 'Hoeve 4'

in de opsomming van de locaties (art. 7.2.2 onder b) geschrapt. Voorts zou, ter bescherming van de gebiedswaarden van het buitengebied 'essen en kampen' en de 'beslotenheid', hieraan een groene compensatie gekoppeld kunnen worden.

5. Vanwege de grondroering als gevolg van bouwactiviteiten die op het perceel Hoeve 4 in het verleden al heeft plaatsgevonden is het bodemprofiel verstoord. Reclamant acht het daarom niet reëel om bodemingrepen tot 0,30 m aan een omgevingsvergunning te koppelen. Voorts bestaat er ook de mogelijkheid om vooraf middels een verkennend archeologisch/bodemonderzoek het bodemprofiel te beoordelen en daarmee te verifiëren of als gevolg van een ingreep in de bodem het bodemprofiel wordt of kan worden verstoord.
6. Op de bedrijfslocatie Hoeve 4 zijn diverse gebouwen aanwezig, verhardingen gerealiseerd en heeft in het verleden op diverse plaatsen grondroering plaatsgevonden dieper dan 0,30 m en ook dieper dan 0,50 m. Hoewel deze grondroering heeft plaatsgevonden is de gehele bedrijfslocatie Hoeve 4 met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' aangeduid. Omdat vaststaat dat ter plaatse van de aanwezige gebouwen, de ruimtes tussen de gebouwen en direct voor en achter de gebouwen grondroering dieper dan 0,5 meter heeft plaatsgevonden is het ter plaatse toekennen van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' totaal overbodig en onvoldoende gedifferentieerd. Tevens is bij normaal agrarisch gebruik van percelen bodemingrepen van 0,30 meter meer dan gebruikelijk. Het op deze wijze opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is onvoldoende specifiek en niet handhaafbaar. Een planregel die in de praktijk niet handhaafbaar is en normaal agrarisch gebruik van percelen onmogelijk maakt, kan/mag als zodanig niet in de planregels worden opgenomen. Reclamant verzoekt dan ook de diepte van de bodemingrepen die gekoppeld zijn aan een omgevingsvergunning aan te passen in minimaal 0,80 m.

Overwegingen

1. De gemeente heeft na het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan ervoor gekozen om aan de hondenfokkerijen alsnog een agrarische bestemming te geven. De begripsbepaling van een 'agrarisch bedrijf' wordt hiertoe aangepast. Dit om zoveel mogelijk aan te sluiten op het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat aan het perceel Hoeve 4 een agrarische bestemming zal worden toegekend, met een aanduiding voor de hondenfokkerij en de dierenpension. Op zowel de hondenfokkerij als de dierenpension zijn de bouwregels van toepassing, zoals deze ook voor agrarische bedrijven gelden.
2. Reclamant heeft een vergunning aangevraagd en verleend gekregen voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Hierbij dient de tijdelijke bewoning daarna opgeheven te worden. Er is dus sprake van maximaal 1 bedrijfswoning.
3. De bedoeling van een (digitale) verbeelding is dat wordt aangegeven waar welke bestemmingen van toepassing zijn. De weergave van gebouwen en dergelijk op de ondergrond is uitsluitend bedoeld als hulpmiddel en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De ondergrond zal nooit actueel kunnen zijn vanwege de sloop of het oprichten van gebouwen.
4. Zoals onder punt 1 is aangegeven, zal weer een agrarische bestemming worden opgenomen. Dit betekent dat er geen maximale oppervlaktemaat wordt gesteld aan gebouwen en bouwwerken binnen het agrarisch bouwvlak. Een verkleining van het bouwvlak hoeft niet plaats te vinden, omdat de vorm en omvang van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen.
5. De gemeente heeft in juli 2012 haar archeologisch beleid vastgesteld. Daarbij hebben zij zich gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de Milieudienst SRE. De archeologische waardenkaart is tot stand gekomen na uitvoerig onderzoek door de Milieudienst SRE, en er is een mogelijkheid geboden om verstoringen te melden (zie bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen). De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid af te wijken. Wanneer er een ingreep plaatsvindt met een bepaalde oppervlak en dieper dan 0,5 m, dan zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In het kader van de omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of de grond dermate verstoord is dat een archeologisch onderzoek achterwege kan worden gelaten. Het is echter prematuur om bij voorbaat de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen. Overigens is bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.
6. Zie punt 5.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Ter plaatse van De Hoeve 4 wordt op de verbeelding de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden'. De functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension' en 'specifieke vorm van bedrijf – hondenfokkerij' worden toegevoegd.
- In artikel 1 wordt de begripsbepaling als volgt aangepast: 'Een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee, *niet zijnde paardenhouderijen en/of dierenpensions*'.
- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.82 Provincie Noord-Brabant, A.H.P. Bosmans, Postbus 90151, 5200 MC Den Bosch (2x)

Reclamant heeft een mondelinge en een schriftelijke zienswijze ingediend. De mondelinge zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De schriftelijke zienswijze is op 7 maart 2013 ontvangen. Alleen de mondelinge zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant de volgende opmerkingen:

1. Artikel 40.1 lid c en d ziet toe op het kunnen oprichten van nutsvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen. Deze regeling is te ruim en daarmee in strijd met artikel 2.1 van de Verordening ruimte 2012.
2. De regeling in artikel 40.4, onder a is niet conform hetgeen in artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 is beoogd.
3. In artikel 41.4 wordt woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk gemaakt als sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'. In de bestemming 'Wonen' is deze aanduiding niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Ook in artikel 1.88 is een woonboerderij niet gedefinieerd als een pand dat moet worden gezien als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit is in strijd met artikel 11.1 lid 3 onder b van de Verordening ruimte waarin woningsplitsing mogelijk wordt gemaakt mits er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en deze splitsing mede gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. In het plan is de bestemming 'Agrarisch met Waarden' toegekend aan de Groenblauwe mantel en aan die delen van de EHS welke nog niet gerealiseerd zijn. Binnen deze bestemming zijn, volgens artikel 5.2.6 lid a onder 2, kassen toegestaan tot maximaal 5.000 m². Dit is strijdig met artikel 6.4 en artikel 4.2 van de Verordening ruimte.
5. In artikel 5.3.1 is de afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen het extensiveringsgebied meer bebouwing toe te staan, als dit noodzakelijk is in verband met dierenwelzijn. Dit is echter in strijd met artikel 9.2 van de Verordening ruimte. Voor verwevingsgebieden was een dergelijke regeling (tot 1 januari 2013) wel opgenomen. Om een kennelijke verschrijving in artikel 5.3.1 te ondervangen, mocht blijken dat hier niet extensiveringsgebied maar verwevingsgebied was bedoeld, stelt reclamant dat het plan op dit punt strijdig is met de artikelen 9.2 en 9.3 van de Verordening ruimte.
6. De artikelen 3.5.4 en 5.5.4 bevatten een afwijkingsbevoegdheid om paardenbakken toe te staan buiten het bouwblok. Reclamant is van mening dat alle gebouwen, bouwwerken en voorzieningen in een bouwblok moeten worden opgenomen. De artikelen zijn dan ook strijdig met artikel 2.1 van de Verordening ruimte, met uitzondering van paardenbakken aansluiten aan het bestemmingsvlak 'Wonen'. Hiermee kan reclamant wel instemmen.

Daarnaast geeft de provincie enkele suggesties, die niet als zienswijze moeten worden beschouwd.

7. De provincie zal nog kaartmateriaal sturen met betrekking tot de gebiedsindeling.
8. Niet is opgenomen dat van woningen die reeds groter zijn dan 600 m³ (en zijn vergund), de bestaande omvang is toegestaan.
9. Bij de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden – Paardenhouderij' is het voorstelbaar om aansluitend aan het bouwvlak paardenbakken toe te staan. Beide regelingen zijn verschillend van elkaar.

Overwegingen

1. Als het gaat om nutsvoorzieningen is de regeling bedoeld om elektriciteitshuisjes en dergelijke mogelijk te maken, tot een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m. Naar mening van de gemeente gaat om kleine gebouwtjes en bouwwerken die de ruimtelijke kwaliteit niet wezenlijk aantasten en worden geplaatst ten behoeve van het algemeen belang. Er zal daarom geen sprake zijn van strijdigheid met het provinciaal belang. De regeling zal daarom gehandhaafd blijven. De regeling voor jongerenontmoetingsplaatsen kan wel effect hebben op de omgeving en zal daarom uit het bestemmingsplan worden geschrapt.
2. Dit betreft een afwijkingsmogelijkheid om de inhoud van woningen te kunnen vergroten naar 750 m³. Overigens is het op basis van de geldende bestemmingsplannen al bij recht mogelijk dat agrarische

en niet-agrarische bedrijfswoningen 750 m³ mogen bedragen. De afwijkingsmogelijkheid zou daarom alleen voor burgerwoningen gelden. De afwijkingsmogelijkheid wordt zodanig aangepast, dat deze alleen op burgerwoningen van toepassing is. Tevens wordt de vereiste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verder aangescherpt

3. Bij nader inzien sluit de regeling in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aan op de verordening. Aan artikel 41.4 wordt een extra bepaling toegevoegd waaruit blijkt dat het moet gaan om panden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden'. Daarnaast wordt een begripsbepaling van 'woonboerderij' toegevoegd aan artikel 1 en wordt deze in de bestemmingsomschrijving opgenomen.
4. Artikel 5.2.6.a uit het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' permanente teeltondersteunende voorzieningen (kassen) tot 5.000 m² zijn toegestaan. Naar onze mening is er geen sprake van strijd met de verordening. Wij verwijzen naar het volgende artikel uit de verordening:

Verordening ruimte 2012

Artikel 6.4 Grondgebonden agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwblok voorzien in:
 - a. de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Het gaat in het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend om reeds bestaande agrarische bouwvlakken, waar het bij recht mogelijk is om agrarische bedrijfsgebouwen op te richten. Naar mening van de gemeente is het de keuze van de agrarische ondernemer om te bepalen wat aan gebouwen en voorzieningen op het erf nodig zijn, mits deze voldoet aan de maatvoering uit het bestemmingsplan en binnen het bouwvlak wordt opgericht. Omdat de teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden geplaatst, wordt de groenblauwe mantel of de EHS niet aangetast

5. Om strijdigheid met de verordening te voorkomen, zal het desbetreffende artikel worden aangepast binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Beide artikelen gelden alleen voor verwervingsgebieden. Overigens is het op basis van deze artikelen niet mogelijk om het agrarisch bouwvlak te verruimen. Het gaat om een uitbreiding van bebouwing ten behoeve van dierenwelzijn binnen het bestaande agrarische bouwvlak.
6. De gemeente streeft ernaar om paardenbakken zoveel mogelijk binnen agrarische bouwvlakken en het bestemmingsvlak 'Wonen' op te richten. Naar mening van de gemeente zouden hierop de volgende uitzonderingen mogelijk moeten zijn:
 - a. Bij bedrijfsmatige paardenhouderijen (die in het bestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch - Paardenhouderij' of 'Agrarisch met waarden - Paardenhouderij'). Dit omdat de aard van de bedrijfsactiviteit ertoe kan leiden dat meerdere paardenbakken nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Binnen het bouwvlak kan hiervoor te weinig ruimte aanwezig zijn;
 - b. Bij burgerwoningen. Burgerwoningen hebben in vergelijking met agrarische bedrijven een veel kleiner bouwvlak/bestemmingsvlak, waardoor de fysieke ruimte voor een paardenbak kan ontbreken.

Voor beide situaties is in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Naar aanleiding van de reactie van de provincie, alsmede op basis van de gemeentelijke regeling 'Schuilhutten en Paardenbakken', wordt de regeling verder aangescherpt.

7. De gemeente zal het kaartmateriaal zorgvuldig bekijken en hierover nader overleg voeren met reclamant.
8. Hierop is de bestaande maten regeling van toepassing, zoals in artikel 37.1 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Wel zal in artikel 37.1.a nog een tekstuele aanpassing plaatsvinden: 'meer' wordt vervangen door 'afwijkt van'.
9. De regeling voor paardenbakken is naar mening van de gemeente in beide artikelen identiek. Paardenbakken zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Voor locaties aansluitend aan het bouwvlak geldt een afwijkingsbevoegdheid. Aan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4 en 6 zal worden toegevoegd dat de paardenbak aansluitend aan het bouwvlak moet worden opgericht. Zie ook punt 6.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De regels van het bestemmingsplan worden als volgt aangepast:

- Artikel 3.3.1 en 5.3.1 worden aangepast. Aangegeven wordt dat het om 'verwevingsgebied' gaat in plaats van 'extensiveringsgebied'. Als extra voorwaarde wordt toegevoegd dat het agrarisch bouwvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.
- De planregels met betrekking tot paardenbakken worden in overeenstemming gebracht met de gemeentelijke regeling 'Schuilhutten en paardenbakken'.
- In artikel 37.1.a wordt 'meer' vervangen door 'afwijkt van'.
- Artikel 40.1.d (jongerenontmoetingsplaatsen) wordt geschrapt;
- Artikel 40.4 (verruimen inhoud woningen) wordt als volgt aangepast: Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels ten behoeve van het toestaan van een ruimere inhoudsmaat voor ~~(bedrijfs-)~~ woningen, met dien verstande dat:
 - a. *de woning is bestemd als 'Wonen'*
 - b. *de inhoudsmaat na verruiming niet meer dan 750 m³ mag bedragen;*
 - c. *de ruimtelijk-visuele inpasbaarheid en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;*
 - d. *de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan;*
 - e. *het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;*
 - f. ~~*de verruiming van de inhoudsmaat stedenbouwkundig inpasbaar is.*~~
- In artikel 41.4 wordt de aanhef als volgt gewijzigd: 'Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen te einde woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' en 'cultuurhistorische waarden' te splitsen in maximaal twee wooneenheden onder voorwaarde dat...'. In artikel 1 wordt de volgende begripsbepaling van 'woonboerderij' opgenomen: 'een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.'

2.83 P. van Deursen, Peedijk 31, 5556 VG Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Het bouwblok van reclamant staat diagonaal op de Peedijk. Reclamant wil het bouwblok graag haaks op de Peedijk hebben.

Overwegingen

Uitgangspunt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is dat de omvang en vorm van de bouwvlakken exact hetzelfde moeten zijn zoals in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Dit uitgangspunt is ook op het perceel van reclamant toegepast.

Wanneer het nieuwe bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, kan reclamant gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.2 (wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak) en hiertoe ene verzoek indienen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.84 Van der Heiden Rentmeesters namens erven A.M. van Son, Postbus 77, 5268 ZH Helvoirt (2x)

De zienswijze is tweemaal ingediend. Beide zienswijzen zijn identiek en op 22 februari 2013 ontvangen. Op basis van de poststempel op de envelop blijkt dat de zienswijzen op 20 februari 2013 zijn verzonden. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het adres Molenstraat 207. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met de gemeente (13 september 2012 en 10 januari 2013). In dit overleg is besproken dat het agrarisch bouwblok gelegen op het perceel Molenstraat 207 (perceel K431) aanzienlijk is verkleind ten opzichte van de omvang die aan de orde was in het voorgaande bestemmingsplan. Door de gemeente is aangegeven dat dit zal worden gecorrigeerd in het definitieve plan.

Overwegingen

De zienswijze is terecht. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998, 2^e herziening' is een groter bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak in het nieuwe plan wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De grootte van het bouwvlak aan de Molenstraat 207 wordt op de verbeelding aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

2.87 Custos Notariaat & Advocatuur namens P. Tazelaar, Hoeve 12, 5556 TB Valkenswaard (2x)

De zienswijze is per post en per fax ingediend. De fax en de brief zijn identiek. De fax is op 20 februari 2013 ontvangen. De brief is op 22 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant is mede-eigenaar van het perceel K815 (Hoeve 10). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Een klein deel van het perceel heeft de bestemming 'Groen - Landschapselement'. Op het perceel vinden bedrijfsactiviteiten plaats, voornamelijk op het gebied van landschapsverzorging en ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen alsmede aanverwante activiteiten. Om in de huidige economische tijden de continuïteit van zijn inkomen te kunnen waarborgen, is reclamant momenteel aan het onderzoeken hoe hij zijn activiteiten als ondernemer op zijn perceel kan wijzigen en/of aanvullen. In dit kader is reclamant van oordeel dat de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan een te beperkte gelegenheid/mogelijkheid biedt om een voor hem toekomstbestendig vervolg van zijn ondernemersactiviteiten te bewerkstelligen dan wel de aard van de exploitatie van zijn onderneming te wijzigen en/of aan te vullen. De bestemming is beperkt tot hoofdzakelijk agrarisch gebruik. De mogelijkheden om van die hoofdbestemming af te wijken en/of om naast dan wel in plaats van die bestemming andere, niet agrarische activiteiten, te ontplooiën is te gering/biedt onvoldoende concreet handvat.
2. In het toeristisch-recreatief beleid heeft de gemeente zich tot doel gesteld recreatie en toerisme een zeer belangrijke rol te laten spelen in het toekomstig profiel van de gemeente, meer in het bijzonder ook het buitengebied. De gemeente wil de recreatieve activiteiten in de bebouwde kom verweven met de recreatieve activiteiten in het buitengebied. Het beeld dat de gemeente met dit beleid oproept strookt niet met het ontwerpbestemmingsplan, althans in elk geval niet met betrekking tot de beperkte bestemming die wordt gegeven aan het perceel van reclamant. Juist in de zone waarin het perceel van reclamant ligt (dicht tegen de bebouwde kom aan) zou men, overeenkomstig het gemeentelijk beleid, mogen verwachten dat de mogelijkheden voor ander gebruik dan agrarisch gebruik in ruimere mate is toegestaan. Zeker met het oog op de nabijgelegen natuurgebieden en recreatieve activiteiten in de omgeving van het perceel, is een ruimere toekenning van de bestemming van het perceel van reclamant, of in elk geval opname van ruimere mogelijkheden om van de (hoofd)bestemming te mogen afwijken, naar het oordeel van reclamant een logisch gevolg van de beleidsvisie van de gemeente. Naar het oordeel van reclamant zouden de mogelijkheden, met name in de overgangszone waarin het perceel van reclamant ligt, om andere, ruimere hoofd- en/of nevenactiviteiten te ontplooiën, met name op het brede terrein van recreatie en toerisme, aanzienlijk moeten worden verruimd. Die verruiming dient ook mogelijk te zijn in het kader van bebouwing ten behoeve van een andere inrichting van de exploitatie. Meer concreet biedt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden tot het kunnen en/of mogen exploiteren van recreatieve voorzieningen, zoals (kleinschalige) horeca en kleinschalige dagrecreatie.
3. In artikel 5.1.2. van het ontwerpbestemmingsplan is slechts ruimte gemaakt voor extensieve dagrecreatie. In de definitie van extensieve dagrecreatie leest reclamant dat de extensieve dagrecreatie met name dan wel uitsluitend ziet op tijdbesteding in de openbare ruimte. Als dit inderdaad de interpretatie is die aan dit begrip moet worden gegeven, dan is de reikwijdte en het gunstige effect van die mogelijkheid te klein.
4. Reclamant is van oordeel dat in elk geval ten aanzien van zijn perceel expliciet via het bestemmingsplan de mogelijkheid moet worden gecreëerd tot (kleinschalige) horeca en kleinschalige dagrecreatie en daarmee verwante/daaraan verbonden activiteiten. Desgewenst zouden aan dergelijke exploitatie nadere voorwaarden kunnen worden gesteld. Reclamant ziet echter geen belemmering in omgevingstechnische zin. Met het opnemen van de mogelijkheid zou de gemeente blijk geven van een juiste uitvoering van het toeristisch-recreatief beleid.
5. Daarnaast acht reclamant het onjuist en/of onredelijk dat bij het uitoefenen van de nevenfuncties de restrictie wordt gesteld dat niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan (art. 5.5.1, sub b). Naar het oordeel van reclamant levert het ontstaan/bestaan van een tweede bedrijf (of meer) geen onevenredig belastende omstandigheid voor de omgeving op. Immers, het is in beginsel de

aard van die bedrijven en wijze waarop die bedrijven worden geëxploiteerd die bepalend is voor het al dan niet toelaatbaar en/of geschikt zijn daarvan in het licht van zijn omgeving. Hetzelfde geldt naar oordeel van reclamant voor de opgenomen beperking dat er geen zelfstandige baliefunctie mag ontstaan (art. 5.5.1, sub c). Reclamant verzoekt de genoemde beperkingen in het bestemmingsplan te schrappen.

6. Reclamant is van mening dat ten aanzien van het gebied waarin zijn perceel ligt, doch met name ten aanzien van zijn perceel, in het bestemmingsplan tevens mogelijkheden moeten worden opgenomen die educatie, in de brede zin van het woord, mogelijk maken. Het perceel van reclamant is immers gelegen in de overgangszone naar een wijd en zijd bekend natuurgebied waarin recreatie plaatsvindt en de educatieve mogelijkheden daarvan moeten kunnen worden benut. Het is echter onbillijk om de mogelijkheden tot educatie in brede zin, niet slechts gericht op de nabije omgeving, te beperken.

Overwegingen

1. De gemeente deelt het standpunt van reclamant niet. De Hoeve 10 heeft een bestemming 'Agrarisch met waarden'. In artikel 5.5.1 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van nevenfuncties. Daarnaast wordt in artikel 5.7.3 de mogelijkheid geboden om de bestemming te wijzigen ten behoeve van een andere, niet-agrarische functie. Dit biedt voldoende mogelijkheden om het inkomen in de toekomst aan te vullen.
2. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat dit een consoliderend plan is. Grootschalige, projectmatige ontwikkelingen als een recreatieve zone, maken hier geen deel vanuit. Daarentegen biedt het bestemmingsplan wel recreatieve mogelijkheden op perceelsniveau. Zie hiervoor onder andere artikel 5.5.1 en 5.7.3. Naar mening van de gemeente bieden de desbetreffende afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden voldoende ruimte om recreatieve activiteiten te ontwikkelen.
3. In artikel 1.38 is een begripsbepaling van extensieve dagrecreatie opgenomen. Het gaat om een recreatief medegebruik van de 'open ruimte'. Hiervoor is gekozen omdat het toestaan van intensievere vormen van dagrecreatie tot overlast voor de omgeving kan zorgen. De gemeente is niet onwelwillend tegenover andere vormen van dagrecreatie, maar de ruimtelijke inpasbaarheid moet dan wel zijn aangetoond. Artikel 5.5.1 en 5.7.3 bieden hier de mogelijkheden voor.
4. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn kleinschalig kamperen en extensieve dagrecreatie bij recht toegestaan. Horeca en andere vormen van dagrecreatie zijn via afwijking mogelijk (artikel 5.5.1). In de afwijking zijn de door reclamant bedoelde nadere voorwaarden geregeld.
5. De gemeente kan ermee instemmen om als nevenactiviteit twee (of meer) afzonderlijke bedrijfjes op te richten. Als voorwaarde hieraan zal echter wel worden gesteld dat het om ondergeschikte functies moet gaan die niet bij wijze van hoofdactiviteit kunnen worden uitgeoefend. De beperking met betrekking tot de baliefunctie blijft gehandhaafd, om te voorkomen dat er knelpunten ontstaan met betrekking tot een verkeersaantrekkende werking / parkeernormen.
6. Bij nader inzien heeft de gemeente er geen bezwaar tegen om educatie als nevenactiviteit aan artikel 5.1.2 (en 3.1.2) toe te voegen. Hier zal dan wel een grens aan worden toegevoegd van maximaal 100 m².

Conclusie

De zienswijze is deel gegrond en deels ongegrond.

- Aan artikel 3.1.2 en artikel 5.1.2 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "voorlichting en educatie tot een maximum oppervlak van 100 m²".
- Aan artikel 3.5.1, 4.4.1, 5.5.1 en 6.4.1 wordt als voorwaarde toegevoegd 'dat er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat'.

2.88 A.W. van de Ven namens A.J.A. van de Ven, Victoriedijk 21, 5551 TK Valkenswaard (3x)

Reclamant heeft drie zienswijzen ingediend. De eerste en tweede zienswijze betreft een identieke pro forma zienswijze, die per e-mail en per post is verzonden. De e-mail is op 20 februari 2013 ontvangen en de brief is op 22 februari 2013 ontvangen. De derde zienswijze is op 6 maart 2013 ontvangen en bevat een nadere, inhoudelijke onderbouwing van de eerste en tweede zienswijze. De eerste en de derde zienswijze zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting zienswijze 1

Reclamant dient een pro forma zienswijze in namens zijn broer, die momenteel elders verblijft. Reclamant heeft nog niet alle gegevens kunnen achterhalen om te kunnen besluiten of het indienen van een zienswijze zinvol is. Reclamant zal daarover zo spoedig mogelijk contact opnemen met de gemeente.

Overwegingen zienswijze 1

Omdat de zienswijze geen inhoudelijke gronden kent, kan deze niet door de gemeente van een reactie worden voorzien. De nadere invulling wordt afgewacht.

Conclusie zienswijze 1

Een inhoudelijke invulling van de zienswijze wordt afgewacht.

Samenvatting zienswijze 3

In een brief van 30 maart 2012 heeft reclamant aangegeven hoe de situatie zich ter plaatse heeft ontwikkeld. In artikel 22.2.3 staat beschreven dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning. Uit het hoofdstuk 'Schoon Schip' komt naar voren dat alle bebouwing van voor 27 augustus 1976 positief zal worden bestemd.

De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van voor 1976 op Victoriedijk 21 bedroeg veel meer dan 100 m², namelijk ongeveer 400 m². Reclamant ziet graag bevestigd dat alle bebouwing van voor 1976 positief bestemd gaat worden, zodat de 100 m² eis hier niet op van toepassing is.

In de brief van 30 maart 2012 heeft reclamant gewezen op het al langer bestaan en het belang van de mantelzorgwoning. Reclamant verzoekt om een bevestiging de mantelzorgwoning in het nieuwe bestemmingsplan positief wordt bestemd.

Overwegingen

Gebleken is dat diverse gebouwtjes aanwezig zijn, die op basis van het overgangsrecht in het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Omdat deze gebouwtjes binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' liggen, is ervoor gekozen de gebouwtjes niet apart aan te duiden, maar op de verbeelding aan te geven dat maximaal 287 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Voor mantelzorg geldt het beleid zoals in paragraaf 7.5.2. van de toelichting is opgenomen. Omdat het geldende bestemmingsplan geen mantelzorgwoning toestond, is dit in het nieuwe bestemmingsplan eveneens niet bestemd. Wel kent het ontwerpbestemmingsplan een algemene afwijkingsregel in artikel 40.2 ten behoeve van mantelzorg. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan reclamant door middel van een omgevingsvergunning vrijstelling krijgen voor de mantelzorgwoning.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt voor de woonbestemming opgenomen dat maximaal 287 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Tevens wordt dit in de planregels verankerd.

2.89 B. Jansen namens Gilde St. Sebastiaan, Oude Pastorijstraat 17, 3930 Hamont-Achel (België)

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Het kadastrale perceel E632 wordt door reclamant al jaren verhuurd aan landbouwers en draagt zo bij aan de financiën van reclamant. Omdat de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in 'Natuur', wordt het voor reclamant moeilijker om een huurder te vinden. Reclamant is derhalve tegen de wijziging.

Overwegingen



Perceel E632 (bron: kadastrale kaart)

De afbeelding geeft de ligging van het kadastrale perceel weer. Aan de locatie is de bestemming 'Natuur' toegekend. Volgens luchtfoto's is sprake van een agrarisch gebruik (weidegrond). Echter, volgens de provinciale Verordening ruimte 2012 ligt het perceel in de ecologische hoofdstructuur. In de verordening is in artikel 4.2 (Bescherming van de ecologische hoofdstructuur) het volgende opgenomen:

Verordening ruimte 2012

Artikel 4.2 Bescherming van de ecologische hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.
2. In afwijking van het eerste lid bepaalt een bestemmingsplan, zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, dat de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

Dit is in artikel 15.1.1 van het ontwerpbestemmingsplan vertaald. Hierin staat dat de gronden ook gebruikt mogen worden voor een grondgebonden agrarisch medegebruik. De gronden kunnen dus verhuurd blijven ten behoeve van grondgebonden landbouw.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.90 J.J.M. van Son, Molenstraat 203, 5554 TS Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Met betrekking tot het gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie van reclamant geeft reclamant een aantal aanvullingen. Het gaat om het aangeven van perceelseigenaren. Daarnaast vraagt hij zich af wat wordt bedoeld met de voormalige schuur in de zin *'wat het hergebruik van de voormalige schuur betreft'*. Wordt hiermee een deel van de voormalige boerderij(schuurgedeelte) bedoeld of de gehele boerderij? Verder vraagt hij zich af wat wordt bedoeld met de zin *'binnen de dagrecreatieve bestemming is dit bij recht toegestaan'*. Wordt hiermee de gehele te herbouwen boerderij bedoeld of een deel hiervan?
2. Op de verbeelding is het perceel van de firma van Esch metaalhandel al aangepast. Dit komt vreemd over op reclamant. Het perceel is pas afgelopen zomer aangekocht van de firma van den Heuvel. In de bekendmaking van het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan als doel heeft om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling. Volgens reclamant is hier geen sprake van een bestaande, feitelijke situatie.

Overwegingen

1. De opmerking over de perceelseigenaren is ter kennisgeving aangenomen. De inspraakreactie luidde als volgt:

Inspreker wil graag de oude boerderij herbouwen, op het achterliggend perceel een minicamping of kampeerboerderij ontwikkelen, de voormalige schuur als dagrecreatie en het voormalig woonhuis als bed & breakfast in gebruik nemen.

Reactie:

Aan de Molenstraat 203 is een langgerekt gebouw aanwezig. Aan het voorste deel is een woonbestemming toegekend, het achterste deel heeft een dagrecreatieve bestemming. Herbouw van de boerderij is mogelijk, met inachtnaam van de opgenomen bouwregels. De minicamping/kampeerboerderij/bed & breakfast zijn niet passend binnen de dagrecreatieve bestemming. Wel is het binnen de woonbestemming mogelijk om na afwijking van het plan een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit te ontwikkelen. Wat het hergebruik van de voormalige schuur betreft geldt dat dit binnen de woonbestemming na afwijking mogelijk is. Binnen de dagrecreatieve bestemming is dit bij recht toegestaan.

Ter plaatse van de Molenstraat 203 (zie afbeelding) is een langgerekt gebouw aanwezig. Het voorste deel van het gebouw heeft een woonbestemming (woning). Het achterste deel van het gebouw heeft een bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Voor het deel met de woonbestemming (het gele vlak) is het in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk om hier bed & breakfast, extensieve dagrecreatie en kleinschalig kamperen uit te oefenen. Overigens heeft de gemeente besloten de mogelijkheid voor bed & breakfast in het vast te stellen plan te vervangen door een afwijkingsbevoegdheid. Voor het achterste deel met de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' (het grasgroene vlak) is dagrecreatie mogelijk. Het gaat om alle (rustige) vormen van recreatie, waarbij niet wordt overnacht. 'Bij recht' betekent dat dit binnen het bestemmingsplan past, zonder dat hiervoor melding van hoeft te worden gemaakt bij de afdeling bestemmingsplannen van de gemeente.

Daarnaast is binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' ook een vervallen gebouw aanwezig. Dit gebouw, en met name de plek waar het gebouw zich begeeft, is van cultuurhistorische waarde. Om de oude boerderij weer in de oude stijl te kunnen herbouwen, wordt een woonbestemming opgenomen door middel van een aanduiding '2' op de verbeelding. Dit houdt in dat er binnen de bestemming twee woningen aanwezig mogen zijn.



Molenstraat 203 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

2. Het betreft de locatie Deelshurk 18. In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is een retrospectieve toets opgenomen. Hierin is aangegeven dat de vier 'losse' percelen van dit bedrijf wordt teruggebracht naar 1 perceel met 1 bedrijfsbestemming. Hierdoor neemt het oppervlak aan bedrijfsactiviteiten af en is sprake van een verbetering van de ruimtelijke situatie. De retrospectieve toets geeft aan waar de nieuwe bestemming afwijkt van de geldende bestemming, en wat hiervoor de reden is.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Molenstraat 203 aangegeven dat hier twee woningen aanwezig mogen zijn.

2.91 F. van Deursen, Eijkereind 26A, 5571 EC Bergeijk

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hoeverdijk 66/66a (kadastraal perceel F467 en F468). Reclamant merkt op dat de aanduiding 'vab' niet op het gehele bestemmingsvlak ligt en verzoekt derhalve deze aanduiding op het gehele bestemmingsvlak te leggen.

Overwegingen

Omdat er op het perceel geen agrarische activiteiten meer zijn, zal de aanduiding 'vab' op het hele agrarische bouwvlak komen te liggen.

Conclusie

De zienswijze gegrond. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'vab' over het hele agrarische bouwvlak aan de Hoeverdijk 66/66a gelegd.

2.92 B. van Deursen, Sportparkdreef 5, 5556 VT Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het adres Hoeverdijk 61 te Borkel. Reclamant zou het zandpad dat langs zijn bedrijf loopt graag willen kopen, zodat hij het bij zijn bedrijf kan betrekken. Tijdens de voorlichtingsavond over het buitengebied heeft reclamant gevraagd waarom een zandpad langs zijn bedrijf een landschapselement krijgt, terwijl de rest van het pad agrarisch blijft. Een eerder verzoek om het pad te kopen werd afgewezen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan gaat niet over privaatrechtelijke zaken als eigendomsverhoudingen. Het bestemmingsplan bepaald niet wie de eigenaar van het pad is.

Langs het perceel Hoeverdijk 61 is een bestemming 'Groen - Landschapselement' opgenomen. Deze bestemming is gebaseerd op een door de gemeente uitgevoerde inventarisatie aan landschapselementen (29 juni 2010), behorende bij het landschapsontwikkelingsplan. Uit luchtfoto's blijkt dat hier een laan/houtwal aanwezig is. Omdat de gemeente bij het leggen van bestemmingen in principe uitgaat van het geldende bestemmingen, kan de gemeente ermee instemmen om de bestemming 'Groen' Landschapselement' te laten vervallen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen-Landschapselement' ten noorden van de Hoeverdijk 61 vervangen door de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

2.93 A.R.D. b.v. namens A. van Hout, Dommelseweg 144, 5554 NV Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Op zijn perceel aan de Dommelseweg wenst reclamant over dezelfde faciliteiten te beschikken als hij nu heeft op zijn perceel binnen het bestemmingsplan Lage Heide. In het gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie geeft de gemeente geen antwoord en/of gaat de gemeente voorbij aan het belang dat de gemeente heeft bij de beoogde verwerving van het eigendom van reclamant binnen het bestemmingsplan Lage Heide. Reclamant wil op zijn eigendom aan de Dommelseweg de beschikking kunnen hebben over een vervangende opslagruimte en een vervangende schuilhut voor zijn dieren. Reclamant is bereid een groene omlijsting bij het beoogde bouwwerk aan de Dommelseweg aan te brengen.

Overwegingen

De gemeente gaat ervan uit dat de zienswijze betrekking heeft op kadastraal perceel E915. De locatie is op de volgende afbeeldingen weergegeven.



Perceel E915 (bron: kadastrale kaart en ontwerpbestemmingsplan)

De locatie is bestemd als Agrarisch met waarden.

In het buitengebied van de gemeente Valkenswaard zijn diverse gebouwtjes aanwezig waarvan de juridische status onduidelijk was. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en onderzocht:

- 1) of hiervoor een vergunning is verleend;
- 2) of legalisatie hiervan mogelijk is (bijvoorbeeld op basis van het overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan).

Geconcludeerd is dat voor het perceel E915 een aanduiding 'hulpgebouw 98' kan worden opgenomen. Op dit perceel is maximaal 30 m² aan bebouwing toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Voor het kadastraal perceel E915 wordt de aanduiding 'hulpgebouw 98' opgenomen.

2.94 A.R.D. b.v. namens K. Gosens, Paviljoenweg 26, 2400 te Mol (België)

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op perceel K811. Reclamant is al enige tijd met de gemeente in overleg over het bebouwen van het perceel.

Reclamant beschikt op zijn perceel over een bouwtitel om een eerder daar bestaande woning terug te bouwen. Op het perceel bevindt zich ook een bedrijfsruimte van circa 600 m² met de milieutechnische mogelijkheid om daarin een bedrijf te vestigen. Ook is een bergruimte van 40 m² aanwezig. Beide gebouwen zijn op dit moment ten onrechte niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de 'Quick scan voor de gebiedsvisie' (behandeld op 3 december 2008) geeft de gemeente, daarbij verwijzend naar de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, dat er ruimte is voor drie vrijstaande woningen en één halfvrijstaande woning.

Reclamant is bereid om met de gemeente een intentieovereenkomst aan te gaan met daarin voor hem de verplichting om:

- de bedrijfsruimte en bergruimte geheel te saneren;
- af te zien van de bouw van de halfvrijstaande woning;
- af te zien van zijn bestaande milieutechnische rechten om op zijn perceel een inrichting te vestigen;
- af te zien van de verplichting om aan de bedrijfsruimte een bedrijfsmatige bestemming toe te kennen.

Reclamant koppelt hier als tegenprestatie voor de gemeente aan dat bestemmingsplantechnisch medewerking wordt verleend om, naast de hiervoor genoemde en bestaande 1^e bouwtitel, te komen tot nog twee reguliere woningen, niet zijnde 'ruimte voor ruimte-woningen', op zijn perceel.

Overweging

Op de volgende afbeelding is de ligging van het perceel K811 weergegeven.



Perceel K811 (bron: kadastrale kaart en ontwerpbestemmingsplan)

Aan de locatie is een woonbestemming toegekend. In het ontwerpplan zijn hier drie woningen toegestaan. Per woning is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Gebleken is dat de gemeente met de desbetreffende reclamant al enige tijd in overleg is over de toepassing van de 'ruimte voor ruimte' regeling. Er is echter nog geen definitief besluit genomen over het toestaan van de derde of andere extra woningen. Daarom zal het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast naar het toestaan van maximaal 2 aaneengebouwde woningen. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel met een symbool aangegeven dat hier maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Eveneens wordt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

2.95 Kijken Advocaten namens fam. Daems, Dommelseweg 198-200-202, 5554 NV Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. In artikel 7.1.1 wordt de specificatie van bedrijfsvorm genoemd, zoals onder punt b.9 de tekst 'specifieke vorm van bedrijf – metaalhandel: een metaalhandel'. Na beëindiging bedrijfsvoering van de gevestigde wasserij is op de locatie Dommelseweg 198-200-202 medio 1992 een metaalhandel en drukkerij gevestigd. Op de locatie van de metaalhandel is momenteel een meubelfabriek gevestigd. Als het van invloed is op de toekomstige mogelijke bedrijfsvoering op het perceel verzoekt reclamant tenminste de huidige bedrijfsvoering ook op te nemen. Het kan echter juist worden geacht, indien opgenomen wordt dat ter plaatse bedrijfsvoering kan plaatsvinden, dit zonder enige specifieke vorm te noemen. Ten hoogste zou in deze een bepaalde milieucategorie kunnen worden aangeduid.
2. In artikel 7.2.1 onder a, is bepaald: 'per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan'. Reclamant verzoekt de bepaling te wijzigen naar de situatie zoals deze sinds 1993 al bestaat, namelijk dat er meerdere bedrijven op deze locatie zijn gevestigd. Voor 1993 waren er ook al een tweetal bedrijfsactiviteiten op het perceel, het 'chemisch reinigingsbedrijf De Dommel' en 'natwasserij De Zwaan'.
3. In artikel 7.2.2 onder c, is bepaald: 'dat goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m'. De hoogte van de dakrand bestaande bedrijfshal met plat dak bedraagt 5,7 m. Reclamant verzoekt om op de locatie Dommelseweg 198 de bepaling van de bestaande goot- en dakrandhoogte aan te passen naar een hoogte van 5,7 m.
4. In artikel 7.2.3 onder d is bepaald: 'dat goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m'. De goothoogte van het bestaande woonhuis bedraagt 5,7 m. Reclamant verzoekt om op locatie Dommelseweg 200 de bepaling aan te passen op de bestaande goothoogte van 5,7 m.

Overwegingen

1. Artikel 7.1.1.a geeft aan dat de desbetreffende gronden zijn bestemd voor *"Bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten."* Met andere woorden, alle vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan, mits deze niet in een hogere milieucategorie vallen dan 2. Artikel 7.1.1.b geeft de uitzonderingen weer. Dit zijn de bedrijfsactiviteiten die in een hogere categorie vallen, maar wel zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie Dommelseweg 198-200-202 een bedrijfsbestemming toegekend, zonder een nadere aanduiding. Dit betekent dat hier bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ongeacht of dit een meubelfabriek of metaalhandel is.
2. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1977 is sprake van een bestemming 'Handel en nijverheid'. In de bijbehorende voorschriften wordt niet expliciet genoemd of hier uitsluitend één of meerdere bedrijven zijn toegestaan. Reeds lange tijd worden op onderhavig adres twee bedrijven geëxploiteerd. In de planregels zal worden opgenomen dat op dit adres twee bedrijven zijn toegestaan.
3. Voor dergelijke situaties is de afwijkende maten regeling opgenomen, zie artikel 37 uit het ontwerpbestemmingsplan.
4. Voor dergelijke situaties is de afwijkende maten regeling opgenomen, zie artikel 37 uit het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan door in de planregels op te nemen dat aan de Dommelseweg 198-200-202 twee bedrijven zijn toegestaan.

2.96 Bergs Advies B.V. namens dhr. Van Meijl, Bergsestraat 17 6028 RM Gastel

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt de bouwhoogte voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen van 1,5 naar 2,5 m aan te passen conform de nota inspraak in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Hieruit blijkt namelijk dat de gemeente voornemens was een maximale bouwhoogte op te nemen van 2,5 m.

Overwegingen

De zienswijze van reclamant is correct. In artikel 5.3.3 van de regels zal de bouwhoogte worden aangepast van 1,5 naar 2,5 m.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In artikel 5.3.3 van de regels zal de bouwhoogte worden aangepast van 1,5 m naar 2,5 m.

2.97 ZLTO afdeling Kempen-Zuidoost, J. Bax, Strijperstraat 73, 5595 GB Leende

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Art. 3.1.1.b: in het agrarisch gebied zijn de als 'agrarisch' aangewezen gronden in gebieden met de aanduiding 'openheid' niet bestemd voor boomteelt. Reclamant verzoekt boomteelt onder voorwaarden (bijvoorbeeld door het opnemen van een maximumhoogte) ook in open gebieden rechtstreeks toe te staan. De boomteelt is zeer divers en qua ruimtelijke impact niet onder één noemer te scharen. Er zijn teelten die qua teelhoogte de openheid visueel nauwelijks aantasten, maar zelfs wanneer de teelhoogte dusdanig zou zijn dat er sprake kan zijn van aantasting van openheid, zijn er mogelijkheden om de effecten op het landschap te mitigeren, door bijvoorbeeld rekening te houden met de opstelling van de teeltrijen. In de gevallen waar de boomteelt hoger dan de maximumhoogte zal zijn, verzoekt reclamant een nadere afweging mogelijk te maken door voor de teelt een voorwaarde van een omgevingsvergunning op te nemen.
2. Art. 3.2: bouwvoorschriften dienen volgens reclamant aan te sluiten op de ontwikkelingen in de sector. In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 5,5 m opgenomen voor agrarische bedrijfsgebouwen. In de regel is een dergelijke hoogte voldoende. Ten behoeve van de benodigde flexibiliteit (om in te kunnen spelen op de laatste ontwikkelingen) verzoekt reclamant om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om bedrijfsgebouwen op te kunnen richten met een goothoogte van 8 m. Daarnaast verzoekt reclamant een ruimere maatvoering in de bouwvoorschriften voor nokhoogte op te nemen. De, nu opgenomen, maximale nokhoogte van 10 m is in de regel voldoende. Rekening houdend met nieuwe stalontwerpen verzoekt reclamant echter de nokhoogte voor bedrijfsgebouwen te verruimen naar 12 m en een ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor bedrijfsgebouwen met een nokhoogte tot en met 15 m.
3. Art. 3.5.2/5.5.3: de voorwaarde dat tijdelijke woonunits verwijderd worden en daarna weer herplaatst worden, is in de praktijk niet werkbaar. Bovendien geldt een eis van landschappelijke inpassing. Reclamant verzoekt deze voorwaarde te laten vervallen en eventueel te vervangen door de voorwaarde dat tijdelijke woonunits enkel tijdelijk (8 maanden, tijdens het teeltseizoen) worden bewoond. Hierdoor is het niet meer nodig om de units in de minimaal 4 maanden leegstand af te breken en opnieuw op te bouwen.
4. Art. 3.6/5.7.1: de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt het bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 ha sluit niet aan op de ruimte die de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant biedt aan grondgebonden landbouw. Het ontwerpbestemmingsplan geeft daardoor niet de ruimte die het zou moeten geven aan de ontwikkelplannen van de ondernemers. Reclamant verzoekt de maximale oppervlakte van 1,5 ha tenminste te verruimen tot 2 ha voor grondgebonden bedrijven. Hierbij kunnen voorwaarden worden opgenomen, zodat rekening kan worden gehouden met de eventuele onderzoeksverplichtingen vanuit de milieuwet- en regelgeving. Als voorwaarde voor het vergroten van het bouwvlak is in de wijzigingsbevoegdheid in art. 3.6.1.a een percentage genoemd. Dit beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven met een (relatief) klein huidig bouwvlak. Reclamant verzoekt dit lid te schrappen. Als voorwaarde voor het vergroten van het bouwvlak is tevens in art. 3.6.1.e een landschappelijke inpassing voorzien. Reclamant verzoekt deze voorwaarde aan te passen door expliciet te vermelden dat deze landschappelijke inpassing niet binnen het bouwvlak hoeft plaats te vinden, maar in de directe omgeving van de ontwikkelingsplannen.
5. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om binnen het verweingsgebied op duurzame locaties om te schakelen naar een intensieve veehouderij. Om de afwaartse beweging van intensieve veehouderijbedrijven uit de extensiveringsgebieden effectief gestalte te kunnen geven, is het belangrijk dat deze mogelijkheid wordt opgenomen. Reclamant verzoekt conform art. 9.3.1.c uit de Verordening ruimte 2012 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die onder voorwaarden voorziet in omschakeling/hervestiging naar een intensief veehouderijbedrijf op een duurzame locatie in verweingsgebied in de gebieden met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'.

6. Art. 33: dit artikel zorgt voor de instandhouding van aardkundige waarden. Dit artikel is gebaseerd op de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. De bescherming van aardkundige waarden in het ontwerpbestemmingsplan is echter zwaarder ingebracht dan in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant wordt voorzien. De Verordening ruimte 2012 bevat aanwijzingen voor beschermregels in bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat op en in de gronden als bedoeld artikel 33 lid 1, geen bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Middels artikel 33.2.2 is er wel een mogelijkheid om hiervan af te wijken. Deze wijze leidt echter tot extra onderzoeken en kosten voor de ondernemer. Reclamant verzoekt daarom het artikel hydrologie aan te passen op de basis van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. Hierbij valt te denken aan een voorwaarde. Reclamant verzoekt echter de voorwaarde van een advies van een onafhankelijk deskundige te schrappen. Deze voorwaarde leidt tot extra kosten en is volgens reclamant niet te herleiden uit de context van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.
7. Art. 34: dit artikel zorgt voor het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen. Dit artikel is gebaseerd op de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. Deze bescherming van de watersystemen in het ontwerpbestemmingsplan is echter veel zwaarder ingebracht dan in de Verordening ruimte 2012 wordt voorzien. De Verordening ruimte 2012 stelt dat bebouwing en uitbreiding is toegestaan, mits blijkt dat dit niet ten koste gaat van de watersystemen in het gebied. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat op en in de gronden als bedoeld in artikel 34 lid 1, geen bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Middels artikel 34.2.2 is wel een mogelijkheid om hiervan af te wijken. Deze wijze leidt echter tot extra onderzoeken en kosten voor de ondernemer. Reclamant verzoekt daarom het artikel hydrologie aan te passen op basis van de Verordening ruimte 2012. Tevens verzoekt reclamant om dezelfde reden de voorwaarde van een advies van een onafhankelijk deskundige te schrappen.
8. Art. 27-31: reclamant is van mening dat de 30 cm die als vrijstelling wordt opgenomen (buiten de enkeerdgronden) niet meer proportioneel is gezien het gangbare huidige agrarisch gebruik en ook niet reëel is vanwege verstoringen door historisch gebruik. Belanghebbenden hebben bij het opstellen van de erfgoedkaart de mogelijkheid gehad om verstoringen te melden. Verstoringen op basis van diepe grondbewerkingen zijn echter niet meegenomen op de verstoringenkaart. Dit was niet mogelijk omdat deze diepe bewerkingen nergens op papier zijn vastgelegd. Op veel percelen is in het verleden een diepe bewerking (diepploegen, diepwoelen) uitgevoerd, waardoor reclamant in zijn algemeenheid verwacht dat agrarische gronden door grondbewerking in het verleden voor de bovenste 50 cm verstoord zijn. Als onderbouwing voor een maximale vrijstelling van 30 cm wordt aangegeven dat de maximale ploegdiepte 25 cm is. Dit gaat voorbij aan het gegeven dat tegenwoordig bij het ploegen gebruik wordt gemaakt van onderwoelers, welke de grond tot een diepte van 45 cm woelen. Dit is iets anders dan diepploegen, diepspitten of diepwoelen, wat qua bewerkingsdiepte dieper gaat dan 50 cm. Reclamant pleit derhalve voor een algemene vrijstelling van een bewerkingsdiepte van 50 cm voor de gebieden met 'Waarde archeologie 4, 5 en 6'. Versturende bewerkingen zoals diepploegen en diepwoelen blijven zo vergunningslichtig. Wanneer gangbaar agrarisch gebruik omgevingsvergunningplichtig wordt, zal dat tot een verzwaring van de administratieve lasten leiden bij agrarische ondernemers, en daarmee ook bij het gemeentelijk apparaat.
9. Art. 27-31: reclamant pleit voor een verruiming van de vrijstellingsdiepte van 30 naar 50 cm voor esdekgebieden bij 'Waarde archeologie 3'. Voor esdekgebieden, welke vallen in 'Waarde archeologie 4 en 5', geldt immers ook een vrijstellingsdiepte van 50 cm met als argument dat de plaggendecken conserverend werken voor onderliggend bodemarchief. Zoals een plaggendeck conserverend werkt op archeologische waarden, werkt volgens reclamant het ophogen met zand evenzeer conserverend. Om deze reden maakt reclamant bezwaar tegen het vergunningplichtig zijn van het ophogen van gronden met archeologische (verwachtings)waarden. Reclamant verzoekt deze bepalingen te laten vervallen.
10. Art. 27-31: reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de dubbelbestemming archeologie te laten vervallen, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarden op het betreffende perceel. Reclamant verzoekt een dergelijke bepaling alsnog aan het bestemmingsplan toe te voegen.

11. Art. 27-31: uit een verkennend onderzoek van reclamant is gebleken dat op een groot aantal percelen en/of bouwvlakken de archeologische waarde teniet is gegaan door verstoring. Reclamant verzoekt om voor deze en andere percelen, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarden op het betreffende perceel door eerdere verstoring, de dubbelbestemming 'Archeologie' op de verbeelding te laten vervallen.

Overwegingen

1. Voor de gebieden met de aanduiding 'openheid' geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden die de openheid kunnen aantasten. Dit is opgenomen in artikel 39.5 van het ontwerpbestemmingsplan. Door middel van dit artikel is de nadere afweging mogelijk waar reclamant om verzoekt
2. In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen ten behoeve van een ruimere maatvoering. Zie artikel 3.3.2 en 5.3.2 (verhogen bouwhoogte naar 13 m) en 40.1 (10% afwijking). Naar mening van de gemeente biedt het plan hiermee voldoende flexibiliteit. De goothoogte van 5,5 m is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De afgelopen jaren is bij de aanvraag om bouwvergunningen niet gebleken dat deze maatvoering ontoereikend is. De maximale goothoogte van 5,5 m blijft gehandhaafd.
3. Art. 3.5.2 gaat over opslag. Artikel 5.5.3 gaat over aan huis verbonden beroepen. Aangenomen wordt dat reclamant artikel 3.5.5 en 5.5.5 bedoelt (tijdelijk huisvesten seizoenarbeiders). De gemeente is er geen voorstander van om woonunits permanent aanwezig te laten zijn. Het gaat dan om de permanente aanwezigheid van gebouwen, hetgeen een andere ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het ontstaan van extra woningen in het buitengebied). Bovendien brengt de permanente aanwezigheid een risico op een oneigenlijk gebruik met zich mee (in de periode van leegstand). Wanneer reclamant niet bereidt is om de woonunits te verwijderen, bestaat een tweede optie op basis van artikel 3.5.5.a om seizoenarbeiders in een bestaand bedrijfsgebouw te huisvesten.
4. De gemeente heeft de keuze gemaakt om de grens te leggen bij 1,5 ha/15%. Ook het MER is hierop afgestemd. Uit de praktijk is gebleken dat een dergelijke omvang van het bouwvlak voor het merendeel van de agrarische bedrijven ruim voldoende is. In uitzonderingssituaties zal maatwerk moeten plaatsvinden, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met een eventuele MER(beoordelings)plicht. Via een separate procedure (omgevingsvergunning of postzegelbestemmingsplan) kan dit maatwerk worden geleverd. Wat de landschappelijke inpassing betreft is in de desbetreffende artikelen nergens de verplichting gesteld dat dit binnen het bouwvlak moet plaatsvinden. Een expliciete vermelding hiervan is ons inziens overbodig, temeer de landschappelijke maatwerk is waarvan niet van tevoren is aan te geven of de beste locatie binnen of buiten het bouwvlak is.
5. Om een dergelijke regeling op te kunnen nemen, moet bekend zijn wat 'duurzame locaties' zijn. Dit vergt een nauwkeurig onderzoek naar omgevingsfactoren als water, natuur, landschap en milieu. De gemeente heeft de keuze gemaakt om dit niet in het kader van dit bestemmingsplan mee te nemen. Dit vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan en de verwachting dat een dergelijke situatie (omschakeling) slechts in uitzonderlijke gevallen zal voorkomen. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente hier afwijzend tegenover staat. Via een separate procedure (omgevingsvergunning of postzegelbestemmingsplan) kan dit maatwerk alsnog worden geleverd.
6. Artikel 7.2 van de Verordening ruimte (bescherming aardkundig waardevolle gebieden) geeft aan dat *"een bestemmingsplan dat is gelegen in een aardkundig waardevol gebied: a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden; b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden."* De Verordening geeft niet concreet weer welke regels de gemeente moet stellen. Het is de bevoegdheid van de gemeente om dit zelf te bepalen. De gemeente heeft voor alle bestemmingsplannen 'standaardregels' voor de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De gemeente acht het wenselijk om in specifieke situaties zich te laten adviseren door een specialist. Alhoewel dit extra tijd en geld kost, komt dit naar oordeel van de gemeente de zorgvuldigheid van de besluitvorming ten goede. De zienswijze overtuigt de gemeente niet van een ander standpunt.
7. De bescherming van de hydrologische waarden is gebaseerd op artikel 4.4 uit de Verordening Ruimte (bescherming van de attentiegebieden EHS). Hierin staat dat:

- Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied EHS wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - o het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - o de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - o het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - o het buiten een agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud”.

Naar mening van de gemeente doen de opgenomen planregels recht aan de waterbelangen en aan de provinciale Verordening. De gemeente deelt het standpunt van reclamant niet.

8. Uit informatie van de Milieudienst SRE is het volgende gebleken. Archeologisch onderzoek (ook in Valkenswaard en ook in agrarische gebieden) toont aan dat dit diepploegen lang niet overal het geval is geweest. Bovendien is het ook niet zo dat locaties waar gediepploegd is, qua archeologie afgeschreven moeten worden. Er kunnen nog wel degelijk gave archeologische waarden aanwezig zijn, ook als er wat diepe krassen door de grondsporen heen lopen. Een grafveld of potstalboerderij wordt ook dan nog wel herkend. Bij vrijwel elke opgraving in de regio worden terreinen aangesneden die wat minder gaaf zijn, maar die qua informatie over de historie niet onder doen. Voorbeelden die de Milieudienst SRE geeft zijn:

- a. een opgraving van Romeinse nederzetting in Lieshout, die nog redelijk gaaf aanwezig was onder een gediepspitte aspergeakker;
- b. de opgraving van een Romeinse nederzetting in Reusel waar een deel van het terrein geëgaliseerd was, maar waar toch nog drie huizen werden gevonden;
- c. de opgraving van ruim 20 ha in Best-Aarle in een ruilverkavelingsgebied uit de jaren '70, waar sporen uit alle tijden worden verwacht.

De laatste twee opgravingen zijn voor een groot deel buiten een esdek gelegen. De bewering dat bij een ploegdiepte van meer dan 50 cm alle archeologische waarden zijn verstoord, wordt door de gemeente niet onderschreven. De gemeente houdt vast aan haar archeologiebeleid.

9. De gemeente kan hiermee instemmen. Het ophogen van gronden kan hier worden toegestaan. Overigens is bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren.
10. Deze wijzigingsbevoegdheid is wel opgenomen, zie artikel 27.7.1, 28.7.1, 29.7.1, 30.7.1 en 31.3.1 van het ontwerpbestemmingsplan.
11. Zie de eerdere reactie onder 8. Wanneer er een ingreep plaatsvindt op basis waarvan er een archeologische onderzoeksverplichting geldt, kan gebruik worden gemaakt van reeds uitgevoerde onderzoeken om aan te tonen dat de archeologische waarde er niet (meer) is.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- In artikel 27 t/m 31 wordt de bepaling geschrapt dat het ophogen van gronden aanlegvergunningplichtig is.

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.98 P. Versmissen, Klein Borkel 21, 5556 XK Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Volgens reclamant zou de grondbewerking dieper dan 0,4 m mogelijk moeten zijn, omdat de bewerking met machines plaatsvindt die tot een diepte van 0,6 m gaan. Door een grondbewerking tot 0,4 m wordt reclamant belemmerd in zijn bedrijfsvoering en wordt zijn grond hierdoor minder waard.
2. Het bouwblok van reclamant aan de overzijde van Klein Borkel 21 is niet ingetekend. Er is wel een koppelstreep gezet. Het bouwblok valt binnen de dubbelbestemming 'Archeologische waarde'. In het verleden heeft hier een grondbewerking van ongeveer 1,5 m diepte plaatsgevonden. Reclamant is van mening dat dit niet onder de archeologische dubbelbestemming kan vallen.
3. Het bedrijf van reclamant is een intensief bedrijf, omdat de milieuvergunning meststieren en rosévee toestaat. Aan het adres van reclamant zou de aanduiding 'iv' toegekend moeten worden.

Overwegingen

1. De gemeente moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met (te verwachten) archeologische waarden. Ook bij een bewerkingsdiepte van 0,4 m of 0,6 m beneden maaiveld kunnen deze waarden worden aangetast. De gemeente heeft ervoor gekozen om bij een bepaalde oppervlaktemaat aan ingrepen, en bij een bepaalde bodemdiepte, eerst nader te laten onderzoeken. Overigens is regulier onderhoud en beheer hiervan vrijgesteld. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een beroep doen op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bouwvlak aan de overkant van Klein Borkel 21 is wel ingetekend, zie de volgende afbeelding. Dat in het verleden grondbewerking heeft plaatsgevonden, betekent niet dat hier geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn. Uit informatie van de Milieudienst SRE is het volgende gebleken. Archeologisch onderzoek (ook in Valkenswaard en ook in agrarische gebieden) toont aan dat dit diepploegen lang niet overal het geval is geweest. Bovendien is het ook niet zo dat locaties waar gediëpploegd is, qua archeologie afgeschreven moeten worden. Er kunnen nog wel degelijk gave archeologische waarden aanwezig zijn, ook als er wat diepe krassen door de grondsporen heen lopen. Een grafveld of potstalboerderij wordt ook dan nog wel herkend. Bij vrijwel elke opgraving in de regio worden terreinen aangesneden die wat minder gaaf zijn, maar die qua informatie over de historie niet onder doen. Voorbeelden die de Milieudienst SRE geeft zijn:
 - a. een opgraving van Romeinse nederzetting in Lieshout, die nog redelijk gaaf aanwezig was onder een gediëpspitte aspergeakker;
 - b. de opgraving van een Romeinse nederzetting in Reusel waar een deel van het terrein geëgaliseerd was, maar waar toch nog drie huizen werden gevonden;
 - c. de opgraving van ruim 20 ha in Best-Aarle in een ruilverkavelingsgebied uit de jaren '70, waar sporen uit alle tijden worden verwacht.
3. Op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied 1998, 2^e herziening, is hier geen intensieve veehouderij toegestaan. De provinciale Verordening ruimte 2012 geeft aan dat het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan ruimte te bieden aan het oprichten van een intensieve veehouderij, wanneer deze nog niet eerder was bestemd (nieuwvestiging). De aanduiding 'intensieve veehouderij' kan daarom niet worden opgenomen.



Klein Borkel 21 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.99 Brabantse Milieufederatie, Spoorlaan 434b, 5038 CH Tilburg

De zienswijze is op 21 februari 2013 ontvangen. Op basis van de poststempel op de envelop blijkt dat de zienswijze op 20 februari 2013 is verzonden. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Uit de MER komt naar voren dat de aanwezigheid van de Natura 2000-gebieden en de EHS grote invloed hebben op de planologische mogelijkheden in het betreffende gebied. Door het treffen van een aantal maatregelen aangaande de in het gebied aanwezige planologische functies zou moeten worden bereikt dat het plan kan voldoen aan de natuurtoets. Reclamant plaats hierbij de volgende kanttekeningen:

1. Binnen het plan worden mogelijkheden geschapen voor de ontwikkeling van de grondgebonden veehouderij. Het is reclamant onduidelijk hoe zekerheid kan worden verkregen dat er geen toename zal zijn van de stikstofdepositie. Bij omschakeling naar een veetak en bij uitbreiding tot 1,5 ha, komen er meer stallen en meer vee. Daarbij zijn significante effecten op de verschillende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. De geboden ontwikkelingsruimte is gebaseerd op de stikstofverordening van de provincie Noord-Brabant en realistische aannamen met betrekking tot stoppers en groeiers binnen het plangebied. Reclamant betwijfelt of dit een gegarandeerde basis is om significante effecten te voorkomen. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 oktober 2012, waarin wordt aangegeven dat er concrete gegevens nodig zijn met betrekking tot de benodigde saldering, nog daargelaten de aanvaardbaarheid van een systeem als dat van de depositiebank van Noord-Brabant. De enkele verwachting dat saldering geregeld kan worden, is niet voldoende om zeker te stellen dat de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Reclamant wijst er tevens op dat niet alle aanwezige veehouderijen in en om het plangebied over een Natuurbeschermingswetvergunning beschikken. De Raad van State achtte het in voornoemde uitspraak onmogelijk om te kunnen beoordelen of is verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van de betrokken gebieden niet zullen worden aangetast. Reclamant verzoekt rekening te houden met deze uitspraak.
2. Ten aanzien van intensieve veehouderij kiest de gemeente voor een behoudend scenario. Wel blijft het mogelijk om via een buitenplanse wijziging medewerking te verlenen aan uitbreiding van bouwblokken t.b.v. intensieve veehouderijbedrijven, indien wordt voldaan aan de gemeentelijke duurzaamheidscriteria. Reclamant verzoekt in het plan de maximale staloppervlakte van de intensieve veehouderij vast te leggen. Het ontbreken hiervan is in strijd met de rechtszekerheid en de handhaafbaarheid wordt daardoor bemoeilijkt.
3. In art. 3.3.1 en art. 5.3.1 wordt een afwijkingsbevoegdheid gegeven aan het college voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen binnen het bouwblok bij intensieve veehouderijen in extensiveringgebied. In art. 3.3.1 onder b en 5.3.1 onder b wordt hierbij onder meer als eis gesteld dat het aantal dieren niet mag toenemen. De bepaling is echter in strijd met art. 9.2 lid 1 sub c van de Verordening ruimte 2012, waarin het zogenaamde slot op de muur voor intensieve veehouderijen in extensiveringgebied is vastgelegd. Dit slot op de muur ontbreekt, zowel in de regels alsook op de verbeelding.
4. Het bedrijf aan de Maastrichterweg 144 ligt in een verwevingsgebied met de achterzijde tegen het Malpie-gebied. Hiervoor is nog geen Natuurbeschermingswetvergunning verleend. Op voorhand is niet duidelijk of de vergunning verleend zal worden, gezien de tekorten in de depositiebank, de jurisprudentie van de Raad van State en de mogelijke significante effecten op de Natura 2000-gebieden.
5. In art. 5.2.6 is opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen (TOV) buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan. Echter, in art. 5.3.3 wordt het oprichten van TOV buiten het bouwvlak wel mogelijk gemaakt, zonder enige limitering van de tijdelijkheid en maximale oppervlakte. Reclamant vindt dit niet aanvaardbaar, zeker niet in een agrarisch gebied met landschappelijke waarden en de Groenblauwe mantel.
6. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met paardenhouderij' (artikel 6) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van paardenbakken buiten het bouwvlak. Uitgangspunt van de Provinciale Verordening ruimte 2012 is echter dat er zuinig met ruimte moet worden omgegaan. Daar hoort bij het uitgangspunt dat paardenbakken indien mogelijk binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Aantasting van het agrarisch gebied met waarden door

bebouwing moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Reclamant verzoekt derhalve in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat uitsluitend van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt voor zover er geen ruimte meer is binnen het bouwvlak.

7. In verschillende bestemmingen zijn lichtmasten bij paardenbakken toegestaan, mits meer dan 100 m tot natuurgebieden gelegen. Reclamant verzoekt deze mogelijkheden verder te beperken vanwege de ligging ten opzichte van de EHS, Natura 2000-gebieden of vanwege de groenblauwe mantel. In deze gebieden dienen de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden te prevaleren. Behoud van de natuurlijke duisternis is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Reclamant verzoekt te regelen dat uitstralingseffecten zo veel mogelijk worden voorkomen, bijvoorbeeld door te bepalen dat de straling naar beneden is gericht en naar boven toe wordt afgeschermd.
8. In artikel 5.1.2.d wordt aangegeven dat een golfbaan mede is toegestaan binnen het tot 'Agrarisch met waarden bestemd gebied'. In de toelichting is geen verdere onderbouwing opgenomen. Onderbouwd zal moeten worden dat de aanwezige waarden in het gebied met 'agrarisch met waarden' niet worden aangetast door de golfactiviteiten. Hierbij zal de recreatieve druk op het gebied in kaart moeten worden gebracht. Verkeersaantrekkende werking mag geen invloed hebben op de in het gebied aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden. Ter voorkoming van barrièrewerking verzoekt reclamant voor de golfbaan in art. 5.2.9 op te nemen dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,20 m en dat er voor kleine zoogdieren ontsnipperingsmaatregelen worden genomen.
9. In artikel 5.1.2.h wordt aangegeven dat een specifieke bestemming geldt voor het gebied aangeduid met 'modelvliegbaan'. In de toelichting wordt geen onderbouwing gegeven voor het medegebruik als modelvliegbaan. Aangezien er geluidstechnisch zoneringen gelden voor een modelvliegbaan, acht reclamant het op voorhand niet aangetoond dat hieraan voldaan wordt en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met waarden'.
10. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding van de EHS en attentiegebieden. Dit is in strijd met art. 4.1 van de Verordening ruimte 2012. Reclamant verzoekt een regeling op te nemen voor de bescherming van EHS, attentiegebieden en zoekgebieden voor de EVZ's als bedoeld in artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2012.
11. De ecologische verbindingzones en de zoekgebieden voor de EVZ's ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier met name om oost-west verbindingen en de ontsnippering van de Luikerweg. Het dient te gaan om zones van tenminste 25 m breed. In de Verordening ruimte 2012 liggen een aantal zoekgebieden voor EVZ's vast welke hun vertaling te krijgen in het bestemmingsplan. Het gaat om de EVZ bij de Beekerheide ten zuiden van de Bergeijksedijk en om de EVZ bij de Malpiebeemden, dwars op de Maastrichterweg.
12. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding van de Groenblauwe mantel. Dit is in strijd met artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2012. Het is van belang om deze gebieden aan te duiden, omdat hiervoor een speciaal beschermingsregime geldt voor ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden. Reclamant verzoekt een regeling op te nemen voor de bescherming van de groenblauwe mantel als bedoeld in artikel 6.3 e.v. van de Verordening ruimte 2012.
13. Binnen de bestemming 'Groen - Landschapselement' zijn bouw mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van recreatie-woonverblijven. Reclamant vraagt zich af of dit gebruik zich verdraagt met de aan de percelen toegekende bestemming. Verder mist reclamant een onderbouwing voor deze bouw mogelijkheden in de toelichting op het bestemmingsplan.
14. Binnen de bestemming 'Natuur' is een specifieke aanduiding opgenomen voor kerstbomenteelt. Reclamant neemt aan dat het gaat om gebruik van een perceel dat niet in overeenstemming was met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Reclamant vraagt zich af of dit gebruik onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan moet worden gebracht. Een motivering voor deze specifieke bestemming ontbreekt in de toelichting op het bestemmingsplan.
15. Reclamant vraagt aandacht voor bestaand strijdig gebruik. Reclamant wil weten of hiervoor een passende beoordeling is gemaakt om te kunnen beoordelen of mogelijke significante effecten kunnen optreden, mede ten gevolge van het gebruik. Teneinde het bestemmingsplan daadwerkelijk tot uitvoering te brengen, verzoekt reclamant strijdig gebruik tijdig te wraken.

Overwegingen

1. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat het plan recht dient te doen aan de belangen van alle aan het landelijk gebied gerelateerde functies. Zo dient er rekening te worden gehouden met de belangen van natuur en milieu, maar ook met die van de landbouw. Naar mening van de gemeente is het ongewenst om de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied te bevriezen, waardoor deze op termijn geen toekomst meer heeft. De gemeente heeft getracht een evenwicht te zoeken tussen de diverse belangen. In reactie op het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. zal het MER worden aangevuld. Zo zal het verrichte stikstofonderzoek beter navolgbaar worden gemaakt. Deze aanvulling zal tevens (deels) betrekking hebben op de gegeven zienswijze.
2. Bij een buitenplanse wijziging (door middel van een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of door middel van een postzegelplan) zal de initiatiefnemer moeten onderbouwen dat de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat onder andere moet worden gekeken naar de beleidsmatige, juridische, ruimtelijke en milieuhygiënische inpasbaarheid. Een dergelijke werkwijze is juridisch mogelijk en in overeenstemming met de rechtszekerheid en handhaafbaarheid. Het verzoek van reclamant doet ons inziens geen recht aan de mogelijkheden tot maatwerk die de wetgever biedt.
3. De gemeente heeft, mede gelet op de zienswijze van de provincie, ervoor gekozen de desbetreffende mogelijkheden uit het bestemmingsplan aan te passen. Dit vanwege de strijdigheid met artikel 9.2 uit de Verordening ruimte 2012. De regeling zal alleen voor verwevingsgebieden gaan gelden.
4. Het al dan niet verlenen van vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
5. Teeltondersteunende voorzieningen zijn binnen het agrarisch bouwvak bij recht toegestaan. Buiten het bouwvlak is dit alleen mogelijk voor a) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch' en b) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' na afwijking. Er is dus de vereiste van tijdelijkheid gesteld. Wanneer er geen bijzondere waarden aanwezig zijn (zoals binnen de bestemming agrarisch), of er is geen sprake van waardevolle openheid (zoals binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', dan is het naar mening van de gemeente overbodig om een maximumoppervlaktemaat op te nemen.
6. Wij delen het standpunt van reclamant. Dit zal aan de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.3 en 6.4.3 worden toegevoegd.
7. De gemeente vindt een afstandsmaat van 100 m ruim voldoende ter bescherming van de ecologische waarden en ziet geen reden om hiervan af te wijken. Als het gaat om behoud van duisternis zijn andere lichtbronnen (bedrijventerreinen, straatverlichting, verlichting sportvelden, etc.) invloedrijker dan enkele lichtmasten bij paardenbakken. Het type lichtmast en armatuur en het effect hiervan op de lichtuitstraling, behoort niet tot de reikwijdte van het bestemmingsplan. Bovendien onderbouwt reclamant niet waarom de afstandsmaat van 100 m onvoldoende zou om verstoring tegen te gaan.
8. De golfbaan is een reeds bestaand en vergund terrein, dat op basis van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gebruik gecontinueerd. Gelet op de reeds vergunde en bestemde situatie, alsmede het extensieve dagrecreatieve medegebruik (dat ongewijzigd is gebleven), bestaat er geen aanleiding om hier een nader onderzoek naar uit te voeren. De hoogte van terreinafscheidingen is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Via het bestemmingsplan kan niet worden afgedwongen dat er ontsnipperingsmaatregelen worden getroffen. Daarnaast is niet door reclamant gemotiveerd in hoeverre er sprake is van een barrière voor kleine zoogdieren.
9. De modelvliegbaan betreft een reeds bestaand en vergund terrein, dat op basis van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gebruik gecontinueerd. Gelet op de reeds vergunde en bestemde situatie, alsmede het ongewijzigde gebruik, bestaat er geen aanleiding om hier een nader onderzoek naar uit te voeren.
10. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de EHS en de attentiegebieden. Dat de naamgeving van de bestemmingen anders is, wil niet zeggen dat de inhoud van de desbetreffende artikelen niet klopt. Het bestemmingsplan moet immers voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De bescherming van de natuurwaarden is toegelicht in paragraaf 7.4 van de plantoelichting. De EHS is bestemd als 'Natuur'. De attentiegebieden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' gekregen. De evz's behoeven geen specifieke bestemming of aanduiding.

11. Het zoekgebied van de EVZ's is beschermd door de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de bijbehorende dubbelbestemmingen. Het plan kent een wijzigingsbevoegdheid om agrarische bestemmingen om te kunnen zetten naar de bestemming 'Natuur'. Het functioneren van een ecologische verbindingszone kan plaats vinden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', omdat met name de landschapelijke en groenstructuren (die allen als zodanig zijn bestemd) van belang zijn voor de verspreiding van flora en fauna.
12. De groenblauwe mantel is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De groenblauwe mantel is volgens de Verordening ruimte 2012 gedefinieerd als: "gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water". Naar mening van de gemeente is de groenblauwe mantel passend binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', gelet op de combinatie van een grondgebonden agrarisch gebruik met als nevengebruik water en/of natuur. Het bijbehorende artikel beschermt de belangen, zoals bedoeld in de provinciale Verordening.
13. Dit is een onjuiste veronderstelling. Uitsluitend reeds bestaande recreatiewoningen mogen worden herbouwd. De gemeente heeft aan de hand van haar inventarisatie naar bouwwerken in het buitengebied bepaald welke daarvan bestemd kunnen worden. Daarbij is onder andere gelet op de aanwezigheid van vergunningen en de toepassing van het overgangsrecht uit oude bestemmingsplannen. Nieuwe recreatiewoningen zijn niet toegestaan. In de toelichting is dit opgenomen in paragraaf 7.3.7
14. Dit is een onjuiste veronderstelling. Het geldende bestemmingsplan kende een brede bestemmingsomschrijving voor 'Multifunctioneel bosgebied'. De teelt van kerstbomen maakte hier onderdeel van uit. In het nieuwe plan is ervoor gekozen om de bosgebieden te bestemmen als 'Natuur', en vanwege het beleid voor de EHS/Natura 2000 hier geen kerstbomenteelt meer mogelijk te maken, tenzij het om een bestaande/vergunde functie gaat.
15. Hier is rekening mee gehouden. Zie paragraaf 7.3.7. en 9.1 van de bestemmingsplantoelichting en de retrospectieve toets in bijlage 1.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Artikel 3.3.1 en artikel 5.3.1 worden aangepast. 'Extensiveringsgebied' wordt gewijzigd in 'verwevingsgebied'.
- In de regels zal aan de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.3 en 6.4.3 worden toegevoegd dat een paardenbak uitsluitend buiten het bouwvlak mag worden opgericht, wanneer hier binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte voor is.

2.100 Het Groene Schild namens C.M.J. de Win, Maastrichterweg 225, 5556 VB Valkenswaard (2x)

De zienswijze is op 21 februari 2013 ontvangen. Op basis van de poststempel op de envelop blijkt dat de zienswijze op 20 februari 2013 verzonden is. Daarnaast is op 7 maart 2013 een aanvulling op de zienswijze van 21 februari 2013 ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Samenvatting zienswijze 1

1. Reclamant heeft het ontwerpbestemmingsplan niet terug kunnen vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens waren de PDF-files op www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl niet overal even duidelijk.
2. Op het perceel van reclamant (Maastrichterweg 225, 227 en 229) bevinden zich drie zelfstandige woningen, die sinds begin jaren '70 als zodanig binnen het hoofdgebouw op het perceel aanwezig en in gebruik zijn. In 1964 is aan de rechterzijde van het gebouw (nummer 229) een tweede woning ontstaan. In 1971 is een derde woning ontstaan (nummer 227). In het gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie van reclamant wordt gesteld dat het bouwwerk sinds 1964 dubbel bewoond is en dat in 1997 drie woningen zijn ontstaan. Op basis van het beleid voor illegale situaties zouden volgens de gemeente twee woningen kunnen worden opgenomen (geen drie en geen twee vrijstaande woningen). Volgens reclamant is dit onterecht omdat alle drie de woningen dateren van voor de in het gemeentelijk beleid genoemde peildatum van 27 augustus 1976. Reclamant heeft dit in zijn inspraakreactie, alsmede de zienswijze, met bewijsstukken onderbouwd. Tevens wijst reclamant erop dat de geldende bestemming, gelet op artikel 2.6.a.1 van de planvoorschriften, de aanwezigheid van drie woningen niet in de weg staat. De beperking dat er maximaal één woning mag zijn, geldt niet wanneer er twee bestaande woningen zijn. Nu het bestaande woningen betreft, zijn deze reeds positief bestemd. Ze worden niet beschermd door het overgangsrecht in het geldende bestemmingsplan. Volgens hoofdstuk 7.5 van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan respecteert het gemeentelijk beleid namelijk in principe het geldend recht. Het is daarmee niet in overeenstemming om nu twee aaneengesloten woningen te bestemmen. Gelet op het voorgaande vindt reclamant dat hij recht heeft op een positieve bestemming voor drie woningen. Het positief bestemmen van deze drie woningen is volgens hem niet in strijd met de Verordening ruimte 2012 en overeenkomstig het gemeentelijk beleid.
3. Reclamant wil meewerken aan een situatie met twee positief bestemde woningen. Hij is bereid af te zien van twee vrijstaande woningen en mee te werken aan een bestemming twee-aaneen, onder de voorwaarde dat hij de woningen mag aanpassen tot twee wooneenheden van elk maximaal 750 m³. Een dergelijke bestemming met een dergelijke inhoudsmaat sluit beter aan bij de moderne wensen voor het gebruik van de woning en is goed inpasbaar omdat het buitengebied van oudsher wordt gekenmerkt door grote bouwvolumes. Door genoeg te nemen met twee woningen, levert reclamant een bijdrage aan de vermindering van de bewoning van het buitengebied en daarmee aan de vermindering van functies die geen functionele relatie met het buitengebied hebben. Het bouwvlak, zoals het nu is ingetekend op de verbeelding, maakt dit echter niet mogelijk. Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten, zodanig dat de twee woningen uit het schetsplan hierbinnen gerealiseerd kunnen worden, en bij het bestemmingsvlak bij recht een inhoud van 750 m³ per woning toe te staan.
4. Het bouwvlak op de verbeelding is niet juist ingetekend. Het bouwvlak overschrijdt de grens van de woonbestemming.
5. Volgens de planregels kunnen bijbehorende bouwwerken uitsluitend opgericht worden binnen het bouwvlak (artikel 22.2.1 .a). Nu het bouwvlak krap is ingetekend, is de mogelijkheid tot het oprichten van bijbehorende bouwwerken illusoir. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt in art. 22.2.3 van de planregels, dat het oprichten van bijbehorende bouwwerken in beginsel wel toetstaat. Het is bovendien een onnodige inperking van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Reclamant verzoekt daarom art. 22.2.1.a zodanig aan te passen dat deze bepaling uitsluitend geldt voor hoofdgebouwen. Daarmee wordt bereikt dat bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht.
6. In art. 22.2.3.e wordt gesproken over een 'bedrijfswoning'. Volgens reclamant is dit niet juist, omdat het om een woonbestemming gaat.

7. Op het perceel van reclamant is op de verbeelding een merkwaardige begrenzing aangehouden tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De begrenzing is zodanig opgesteld dat het bestemmingsvlak met de woonbestemming verhoudingsgewijs erg klein is, ook in vergelijking met andere vergelijkbare bestemmingsvlakken in het buitengebied. Bovendien vallen diverse bestaande bijgebouwen daardoor buiten de bestemming 'Wonen' en worden daardoor onder het overgangsrecht gebracht. Daar is geen rechtvaardiging voor, want beëindiging van het gebruik en sloop van deze bijgebouwen is niet voorzien in de planperiode. Reclamant verzoekt daarom de begrenzing tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' op zijn perceel zodanig aan te passen dat het bestemmingsvlak 'Wonen' groter wordt en de bestaande bijgebouwen er allen binnen vallen.

Overwegingen

1. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl. Door middel van het inzoomen/uitvergroten van de verbeelding wordt deze leesbaarder. Overigens zijn het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan nog steeds raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. Naar mening van de gemeente is hier sprake van twee legale, aaneengebouwde woningen. Deze zijn op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Een derde woning is niet toegestaan en/of vergund.
3. De gemeente heeft de legale, twee-aaneengebouwde woningen bestemd en daarmee is tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. Deze maatvoering geldt voor alle burgerwoningen in het buitengebied en is ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Wat de omvang van het bouwvlak betreft, zie bovenstaand. Overigens zal in het nieuwe bestemmingsplan wel de mogelijkheid tot woningsplitsing worden opgenomen wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.
4. Dit is onjuist. Het bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak. Wij vermoeden dat reclamant het 'trapvormige vlakje' bedoeld. Binnen dit vlakje is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' niet van toepassing. Dit houdt geen verband met het bouwvlak.
5. De stelling is niet correct, zie onze reactie onder 4. Het bouwvlak biedt voldoende ruimte voor bouwwerken.
6. Dit is correct. In desbetreffend artikel wordt de term 'bedrijfswoning' vervangen door 'woning'.
7. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan over een luchtfoto geprojecteerd. Tevens is de ligging van de ecologische hoofdstructuur weergegeven, zoals deze in de Verordening ruimte 2012 is opgenomen.



Maastrichterweg 225 (bron: ontwerpbestemmingsplan en Verordening ruimte 2012)

Het bouwvlak (bestemmingsvlak) is zodanig geprojecteerd dat het besluitvlak ecologische hoofdstructuur hier buiten blijft. Alle bijgebouwen die niet in de EHS liggen, vallen binnen het bouwvlak. Alle bijgebouwen die wel in de EHS liggen, liggen niet in de woonbestemming maar binnen

de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is rekening gehouden met kadastrale en topografische grenzen. Naar mening van de gemeente doet het bouwvlak recht aan de situatie ter plaatse en is deze voldoende ruim voor een woonfunctie.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze is deels gerond en deels ongegrond. In artikel 22.2.3.e wordt de term 'bedrijfswoning' vervangen door 'woning'. Aan de algemene wijzigingsregels wordt een artikel toegevoegd om woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te kunnen maken.

Samenvatting zienswijze 2

Reclamant levert een verklaring van de voormalige bewoonster aan, waaruit zou blijken dat er in 1972 drie woningen aanwezig waren. Het pand was verdeeld in drie delen. In het linkerdeel woonden de ouders, het middendeel woonden de broer en zijn vrouw en in het rechterdeel woonden de zus en haar man.

Overwegingen en conclusie zienswijze 2

Hiervoor verwijzen wij naar de overwegingen bij zienswijze 1

2.101 Stichting Belangenplatform de Malpie e.o., Westerhovenseweg 2, 5551 AD Dommelen

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Het is een onduidelijk plan met tekortkomingen. Het is niet conserverend en bevat niet-correcte uitgangspunten. Ook de bijbehorende kaarten zijn niet duidelijk.
2. Er wordt uitgegaan van een verkeerd Natura 2000-gebied in het planMER. Het is niet 'Hamonterheide, Stramprooierbeek en Mariahof', maar gebied 25 'Hageven met Dommelvallei, Buitenhiede, Warmbeek en Wateringen'. Dit gebied sluit aan op het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote-Heide en Plateaux'.
3. De beek 'Keersop' is in het plan niet aangegeven als Natura 2000-gebied en onderdeel van de EHS. Deze beek maakt deel uit van Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote-Heide en Plateaux.
4. In de bestemming extensiveringgebied dient een splitsing te worden aangebracht naar Natuur en Overige. Dit is de verplichte planologische doorwerking zoals in de reconstructieplannen vastgelegd. Hiervoor is destijds een Raadsbesluit en bestuursovereenkomst vastgelegd.
5. Uitspraken tijdens de procedure 201206146/1/R3 van de Raad van State zijn, zoals de gemeente zelf aangeeft, onderdeel van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming van reclamant is in deze reconstructieplannen vastgelegd.
6. Reclamant verzoekt om Rundveebedrijf Westerhovenseweg 2 en de naastgelegen Brouwerij te vernoemen in het plan M.E.R. in verband met milieueffecten en stikstofemissie-deposito gevolgen bij Natura 2000-gebied.
7. De verplichting van de reconstructieplannen - waarvan dit bestemmingsplan een onderdeel is - zijn niet correct of niet overgenomen en vastgelegd in het bestemmingsplan. Het waterbeleid, als onderdeel hiervan, is ook niet meegenomen.
8. Verzoek om het stiltegebied rondom de Malpie aan te geven op de kaart en te vernoemen in het ontwerpbestemmingsplan.
9. Het verbod grondroering vanaf 0,3 m vervangen door 0,5 m, omdat de bedrijfsvoering en benodigde grondbewerkingen hiermee wordt belemmerd. De archeologische waarde is tot 0,5 m ook niet meer van toepassing doordat de grond is diepgeploegd en los gemaakt tot 0,5 m.
10. Wanneer het plan onherroepelijk is kan het zijn dat de bedrijfsvoering of de eigendommen van de reclamant een waardevermindering kunnen hebben. Dit dient bespreekbaar te zijn en reclamant stelt de gemeente hiervoor verantwoordelijk.

Overwegingen

1. Wij delen deze mening niet. Wij verwijzen naar onderstaande overwegingen.
2. Beide gebieden zijn betrokken in het MER. 'Hamonterheide, Stramprooierbeek en Mariahof' is echter een Vogelrichtlijngebied en minder van betekenis bij de effectbeoordeling stikstof. Voor de goede orde is dit gebied wel genoemd, bijv. in tabel 4.2 "Nabijgelegen Natura 2000-gebieden (...)" van het MER.
3. De beek Keersop is inderdaad onderdeel van het genoemde Natura 2000-gebied. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4. Het reconstructieplan is door de provincie Noord-Brabant ingetrokken. Doorslaggevend is de Verordening ruimte 2012 van de provincie. Hierin vindt voor extensiveringgebieden geen indeling in 'natuur' en 'overige' plaats.
5. Het is niet duidelijk wat het inhoudelijke bezwaar exact is. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen.
6. Het MER is een definitief rapport dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Op basis van ingebrachte zienswijzen kan het gemeentebestuur besluiten het bestemmingsplan aan te passen, maar het MER blijft ongewijzigd. Dat heeft niets te maken met onwil, maar met het feit dat opmerkingen over het MER, voor zover door de gemeente gegrond geacht, rechtstreekse doorwerking vinden in het bestemmingsplan zelf.

7. Zoals hierboven is vermeld, zijn de reconstructieplannen ingetrokken door de provincie. Het beleid uit de Verordening ruimte 2012 is hiervoor in de plaats gekomen. Het bestemmingsplan besteedt ruimschoots aandacht aan het waterbeleid, zie hoofdstuk 3 van de bestemmingsplantoelichting.
8. Voor stiltegebieden is de provinciale Milieuverordening van toepassing. In deze verordening zijn stiltegebieden aangewezen en zijn voorwaarden opgenomen om deze ook stil te houden. In het bestemmingsplan is het stiltegebied om twee redenen niet opgenomen. Ten eerste is het niet de bedoeling dat dubbele regels worden opgenomen: de milieuverordening kent zijn eigen werking en toetsingskader. Ten tweede maakt het bestemmingsplan geen ontwikkelingen bij recht mogelijk die in strijd zijn met de provinciale regels voor stiltegebieden. Bij nieuwe (buitenplanse) ontwikkelingen dient in het kader van de milieuhygiënische inpasbaarheid getoetst te worden of de ontwikkeling passend is in een stiltegebied.
9. Uit informatie van de Milieudienst SRE is het volgende gebleken. Archeologisch onderzoek (ook in Valkenswaard en ook in agrarische gebieden) toont aan dat dit diepploegen lang niet overal het geval is geweest. Het is dus een hardnekkig gerucht (net zoals beweerd wordt dat de ruilverkaveling alles op zijn kop heeft gezet) dat lang niet altijd klopt. Bovendien is het ook niet zo dat locaties waar gediepploegd is, qua archeologie afgeschreven moeten worden. Er kunnen nog wel degelijk gave archeologische waarden aanwezig zijn, ook als er wat diepe krassen door de grondsporen heen lopen. Een grafveld of potstalboerderij herken je ook dan nog. Bij vrijwel elke opgraving in de regio worden terreinen aangesneden die wat minder gaaf zijn, maar die qua informatie over onze historie niet onder doen. Voorbeelden die de Milieudienst SRE geeft zijn:
 - a. een opgraving van Romeinse nederzetting in Lieshout, die nog redelijk gaaf aanwezig was onder een gediëpspitte aspergeakker;
 - b. de opgraving van een Romeinse nederzetting in Reusel waar een deel van het terrein geëgaliseerd was, maar waar toch nog drie huizen werden gevonden;
 - c. de opgraving van ruim 20 ha in Best-Aarle in een ruilverkavelingsgebied uit de jaren '70, waar sporen uit alle tijden worden verwacht.De bewering dat bij een ploegdiepte van meer dan 50 cm alle archeologische waarden zijn verstoord, wordt door de gemeente niet onderschreven. De gemeente houdt vast aan haar archeologiebeleid.
10. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een beroep doen op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.102 Inwoners van Dommelen-Zuid, F. van der Heijden, P. de Louw en G. v.d. Heijden, Westerhovenseweg 2, 5551 AD Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Het is een onduidelijk plan met tekortkomingen. Het is niet conserverend en bevat niet-correcte uitgangspunten. Ook de bijbehorende kaarten zijn niet duidelijk.
2. Er wordt uitgegaan van een verkeerd Natura 2000-gebied in het planMER. Het is niet 'Hamonterheide, Stramprooierbeek en Mariahof', maar gebied 25 'Hageven met Dommelvallei, Buitenhiede, Warmbeek en Wateringen'. Dit gebied sluit aan op het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote-Heide en Plateaux'.
3. De beek 'Keersop' is in het plan niet aangegeven als Natura 2000-gebied en onderdeel van de EHS. Deze beek maakt deel uit van Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote-Heide en Plateaux.
4. In de bestemming extensiveringgebied dient een splitsing te worden aangebracht naar Natuur en Overige. Dit is de verplichte planologische doorwerking zoals in de reconstructieplannen vastgelegd. Hiervoor is destijds een Raadsbesluit en bestuursovereenkomst vastgelegd.
5. Uitspraken tijdens de procedure 201206146/1/R3 van de Raad van State zijn, zoals de gemeente zelf aangeeft, onderdeel van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming van reclamant is in deze reconstructieplannen vastgelegd.
6. Reclamant verzoekt om Rundveebedrijf Westerhovenseweg 2 en de naastgelegen Brouwerij te vernoemen in het plan M.E.R. in verband met milieueffecten en stikstofemissie-deposito gevolgen bij Natura 2000-gebied.
7. De verplichting van de reconstructieplannen - waarvan dit bestemmingsplan een onderdeel is - zijn niet correct of niet overgenomen en vastgelegd in het bestemmingsplan. Het waterbeleid, als onderdeel hiervan, is ook niet meegenomen.
8. Verzoek om het stiltegebied rondom de Malpie aan te geven op de kaart en te vernoemen in het ontwerpbestemmingsplan.
9. Het verbod grondroering vanaf 0,3 m vervangen door 0,5 m, omdat de bedrijfsvoering en benodigde grondbewerkingen hiermee wordt belemmerd. De archeologische waarde is tot 0,5 m ook niet meer van toepassing doordat de grond is diepgeploegd en los gemaakt tot 0,5 m.
10. Wanneer het plan onherroepelijk is kan het zijn dat de bedrijfsvoering of de eigendommen van de reclamant een waardevermindering kunnen hebben. Dit dient bespreekbaar te zijn en reclamant stelt de gemeente hiervoor verantwoordelijk.

Overwegingen

1. Wij delen deze mening niet. Wij verwijzen naar onderstaande overwegingen.
2. Beide gebieden zijn betrokken in het MER. 'Hamonterheide, Stramprooierbeek en Mariahof' is echter een Vogelrichtlijngebied en minder van betekenis bij de effectbeoordeling stikstof. Voor de goede orde is dit gebied wel genoemd, bijv. in tabel 4.2 "Nabijgelegen Natura 2000-gebieden (...)" van het MER.
3. De beek Keersop is inderdaad onderdeel van het genoemde Natura 2000-gebied. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4. Het reconstructieplan is door de provincie Noord-Brabant ingetrokken. Doorslaggevend is de Verordening ruimte 2012 van de provincie. Hierin vindt voor extensiveringgebieden geen indeling in 'natuur' en 'overige' plaats.
5. Het is niet duidelijk wat het inhoudelijke bezwaar exact is. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen.
6. Het MER is een definitief rapport dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Op basis van ingebrachte zienswijzen kan het gemeentebestuur besluiten het bestemmingsplan aan te passen, maar het MER blijft ongewijzigd. Dat heeft niets te maken met onwil, maar met het feit dat opmerkingen over het MER, voor zover door de gemeente gegrond geacht, rechtstreekse doorwerking vinden in het bestemmingsplan zelf.

7. Zoals hierboven is vermeld, zijn de reconstructieplannen ingetrokken door de provincie. Het beleid uit de Verordening ruimte 2012 is hiervoor in de plaats gekomen. Het bestemmingsplan besteedt ruimschoots aandacht aan het waterbeleid, zie hoofdstuk 3 van de bestemmingsplantoelichting.
8. Voor stiltegebieden is de provinciale Milieuverordening van toepassing. In deze verordening zijn stiltegebieden aangewezen en zijn voorwaarden opgenomen om deze ook stil te houden. In het bestemmingsplan is het stiltegebied om twee redenen niet opgenomen. Ten eerste is het niet de bedoeling dat dubbele regels worden opgenomen: de milieuverordening kent zijn eigen werking en toetsingskader. Ten tweede maakt het bestemmingsplan geen ontwikkelingen bij recht mogelijk die in strijd zijn met de provinciale regels voor stiltegebieden. Bij nieuwe (buitenplanse) ontwikkelingen dient in het kader van de milieuhygiënische inpasbaarheid getoetst te worden of de ontwikkeling passend is in een stiltegebied.
9. Uit informatie van de Milieudienst SRE is het volgende gebleken. Archeologisch onderzoek (ook in Valkenswaard en ook in agrarische gebieden) toont aan dat dit diepploegen lang niet overal het geval is geweest. Het is dus een hardnekkig gerucht (net zoals beweerd wordt dat de ruilverkaveling alles op zijn kop heeft gezet) dat lang niet altijd klopt. Bovendien is het ook niet zo dat locaties waar gediëpploegd is, qua archeologie afgeschreven moeten worden. Er kunnen nog wel degelijk gave archeologische waarden aanwezig zijn, ook als er wat diepe krassen door de grondsporen heen lopen. Een grafveld of potstalboerderij herken je ook dan nog. Bij vrijwel elke opgraving in de regio worden terreinen aangesneden die wat minder gaaf zijn, maar die qua informatie over onze historie niet onder doen. Voorbeelden die de Milieudienst SRE geeft zijn:
 - a. een opgraving van Romeinse nederzetting in Lieshout, die nog redelijk gaaf aanwezig was onder een gediëpspitte aspergeakker;
 - b. de opgraving van een Romeinse nederzetting in Reusel waar een deel van het terrein geëgaliseerd was, maar waar toch nog drie huizen werden gevonden;
 - c. de opgraving van ruim 20 ha in Best-Aarle in een ruilverkavelingsgebied uit de jaren '70, waar sporen uit alle tijden worden verwacht.De bewering dat bij een ploegdiepte van meer dan 50 cm alle archeologische waarden zijn verstoord, wordt door de gemeente niet onderschreven. De gemeente houdt vast aan haar archeologiebeleid.
10. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een beroep doen op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.103 VDB Advocaten Notarissen namens Victory Equestrian Sport Real Estate b.v., Maastrichterweg 245, 5556 VB Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om een bestemmingswijziging voor het perceel K794 van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Agrarisch paardenhouderij'. Het perceel wordt niet alleen gebruikt ten behoeve van beweiding door paarden, maar voor meerdere doeleinden ten behoeve van de bestaande paardenhouderij. Hiermee is het realiseren van rijbakken toegestaan.
2. Reclamant vraagt om uitbreiding van het bestaande bouwvlak, conform de met de zienswijze meegestuurde tekening. Dat een bestemmingswijziging mogelijk zou zijn, zou blijken uit de bestemmingswijziging van het perceel Maastrichterweg 255.
3. Reclamant merkt op dat niet gereageerd is op zijn inspraakreactie dat een groot deel van de gronden, waarop de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Hydrologie' zijn aangegeven, zijn afgegraven en gedraineerd tot een diepte van 0,7 m en vervangen door een lava toplaag van 0,65 m. Reclamant verzoekt de 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Hydrologie' alsnog te verwijderen of een andere categorie toe te kennen, zodat overbodige beperkingen op de gronden worden voorkomen.
4. Reclamant merkt op dat een deel van de aanwezige en vergunde gebouwen, ter plaatse van het kantoor, buiten het bouwvlak is gelegen. Dit moet indien nodig worden aangepast. Daarnaast verzoekt reclamant artikel 4.3.2 aan te passen, zodat paardenbakken ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
5. Binnen de bestemming 'Natuur' mogen binnen een afstand van 100 m geen lichtmasten voorkomen. Door de aanwezige en vergunde paardenbak, outdoor riding en grass arena levert dit een onaanvaardbare beperking op. Reclamant verzoekt om een tussenoplossing, in die zin dat in deze specifieke situatie wel lichtmasten zijn toegestaan, danwel lichtmasten met een beperkte hoogte, zodat de natuurwaarden voldoende worden beschermd en tegelijkertijd optimaal gebruik kan worden gemaakt van de gronden.
6. De aanpassing van de bouwhoogte voor terreinafscheidingen tot 2,5 m is niet als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Zie artikel 4.4.5, 4.3.2 en 4.2.4.
7. Voor reclamant is niet duidelijk waarom de schuilhuttenregeling uit het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd. De bestaande schuilhutten zijn namelijk al jaren aanwezig.
8. Mocht de bestemming voor het perceel K794 ongewijzigd blijven, dan verzoekt reclamant te voorzien in de mogelijkheid om, net als bij de bestemming 'paardenhouderij', erfafscheidingen en terreinafscheidingen van maximaal 2,5 m hoog te plaatsen, evenals de mogelijkheid tot het plaatsen van lichtmasten.

Overwegingen



Perceel K794 (bron: kadastrale kaart)

De zienswijze heeft betrekking op het op de afbeelding weergegeven kadastrale perceel. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als 'Agrarisch met waarden'.

1. Om te voorkomen dat op willekeurige locaties in het buitengebied paardenbakken ontstaan, is het niet mogelijk om bij recht rijbakken buiten bouwvlakken op te richten. Omdat dit in uitzonderingssituaties wel mogelijk zou moeten zijn, is in artikel 5.5.4 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak op te richten. Een bestemmingswijziging is via een separate procedure (ruimtelijke onderbouwing of omgevingsvergunning) mogelijk. In het kader van het consoliderende karakter van het nieuwe bestemmingen, kunnen dergelijke ontwikkelingen alleen worden meegenomen als deze een separate procedure hebben doorlopen of anderszins ruimtelijk en milieutechnisch zijn onderbouwd.
2. De omvang van de agrarische bouwvlakken is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Wanneer een vormverandering of een vergroting wenselijk is, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Daarbij moet echter wel aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan (waaronder ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar). Voor de Maastrichterweg 255 is een procedure doorlopen, zoals blijkt uit de retrospectieve toets (bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting).
3. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gebaseerd op onderzoek van de Milieudienst SRE, waarbij tevens rekening is gehouden met eventuele verstoringen in de bodem. Zie hiervoor bijlage 1 van de Nota Zienswijzen. Dat een locatie afgegraven en/of gedraineerd is, betekent niet bij voorbaat dat de archeologische waarden blijvend zijn verdwenen. De 'Waarde - Archeologie' blijft in het bestemmingsplan gehandhaafd. De 'Waarde - Hydrologie' is opgenomen om de waterhuishouding te beschermen, bijvoorbeeld vanwege de nabijgelegen EHS. De bestemming tracht verdere schadelijke ingrepen te voorkomen. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.
4. Het verruimen van agrarische bouwvlakken betekent dat er meer vee kan worden gehouden. Een vergroot agrarisch bouwvlak kan alleen worden opgenomen als is aangetoond dat dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is (denk hierbij bijvoorbeeld aan een MER-beoordeling). Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak is een afwijkingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (artikel 6.4.3).
5. Ter bescherming van de natuurwaarden zijn binnen een afstand van 100 m geen lichtmasten toegestaan. De zienswijze van reclamant overtuigt de gemeente niet om een ander standpunt in te nemen. De bepaling blijft in stand.
6. Dit is correct. Echter, omdat een hoogtemaat van 2,5 m de ruimtelijke kwaliteit kan aantasten, heeft de gemeente ervoor gekozen om perceelsafscheidingen bij paardenhouderijen bij recht tot 1,5 m toe te staan, en tot 2,5 m via afwijking. Dit wordt opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch - Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden - paardenhouderij'.
7. De regeling voor schuilstallen is geschrapt omdat de provincie dit strijdig acht met de provinciale Verordening ruimte 2012.
8. Kadastraal perceel K794 is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Omdat deze gronden niet specifiek bedoeld zijn voor paardenhouderijen, kan worden volstaan met een gebruikelijke maximale hoogtemaat van 1,50 m voor perceelsafscheidingen. Deze hoogte is eveneens geschikt voor het weiden van paarden. Omdat de ruimtelijke noodzaak ontbreekt voor het plaatsen van lichtmasten binnen de bestemming Agrarische met waarden, zal dit niet worden toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is deels gerond en deels ongegrond. De planregels worden zodanig aangepast dat binnen artikel 4 en 6 ('Agrarisch - Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden - Paardenhouderij') erfafscheidingen maximaal 1,5 m mogen bedragen en via afwijking tot 2,5 m kunnen worden toegestaan.

2.104 J. Bosch, Dorpstraat 63, 5556 VL Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant heeft ongeveer 3,5 ha landbouwgrond in het buitengebied aangekocht. Op deze gronden heeft hij als hobby een natuurtuin gerealiseerd. Deze grond heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. Hiermee daalt de grondwaarde van € 6,- naar € 2,- per m². Wanneer dit niet wordt gewijzigd, betekent dit een verlies van € 140.000,-. Alhoewel reclamant wel de functie natuur wil handhaven, wil hij geen financiële reserve in grondstuk.
2. In het bestemmingsplan 'Kom Borkel' is het bouwblok gewijzigd van een mogelijkheid met woonsplitsing naar een gewoon woonblok. Dit heeft financieel nadelige gevolgen. Reclamant verzoekt deze wijziging ongedaan te maken en tot die tijd medewerking te verlenen aan woningsplitsing.
3. Reclamant verzoekt een in aanbouw zijnde schuur van ongeveer 38 m² in plaats van de genoemde 30 m² toe te staan ten behoeve van stalling van materieel en onderhoud van het natuurgebied.

Overwegingen

1. Het betreft de locatie Dorpsstraat 63 te Borkel. De woning op dit adres inclusief de direct achtergelegen tuin maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft'. De gronden die daar noordelijk aan grenzen zijn wel gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan buitengebied. Deze zijn bestemd als 'Natuur'. De gronden zijn in de Verordening ruimte (provincie) opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur en verdienen daarmee de hoogste ecologische bescherming. Gelet daarop is de bestemming van de gronden als 'Natuur' in het ontwerpbestemmingsplan gerechtvaardigd. Er kan geen sprake zijn van waardevermindering van de gronden door de bestemming 'Natuur' op te nemen aangezien de betreffende gronden op basis van het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e partiële herziening' reeds een natuurbestemming kennen. Gemeente is van mening dat de zienswijze niet kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. In het kader van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied kunnen geen bezwaren worden gemaakt tegen het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft'. Dit deel van de zienswijze moet daarom buiten beschouwing worden gelaten.
3. De schuur kan vergunningvrij worden gebouwd. Dit heeft geen relevantie voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.105 Crijns Rentmeesters namens de erven J.C. Teunissen, Venbergseweg 40, 5551 TJ Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt de locatie Venbergseweg 40 (opnieuw) te voorzien van een afzonderlijke woonbestemming. De kadastrale grens van het perceel K573 dient daarbij als grens voor de woonbestemming te worden aangehouden.

De woning is permanent bewoond geweest sinds 1952. In de partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998 is de woning opgenomen binnen het agrarische bouwvlak van het aangrenzende agrarische bedrijf Venbergseweg 42. Toentertijd is de bestemmingswijziging door reclamant over het hoofd gezien en is hiertegen geen beroep ingesteld. In het voorontwerpbestemmingsplan is de woning wel opgenomen als afzonderlijke woonbestemming. Deze is echter weer komen te vervallen. De reden hiervoor is niet duidelijk.

Overwegingen

Venbergseweg 40 heeft een agrarische bestemming gekregen. De reden hiervoor is dat de keuze is gemaakt om aan te sluiten op de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Echter, destijds (bij het opstellen van de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998) is de woning abusievelijk binnen het agrarisch bouwvlak opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zal dit worden hersteld. De correctie zal tevens worden opgenomen in de retrospectieve toets.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding zal ter plaatse van Venbergseweg 40 een woonbestemming worden opgenomen, waarbinnen maximaal 1 woning is toegestaan. Hiervan zal tevens melding worden gedaan in de retrospectieve toets van de bestemmingsplantoelichting.

2.106 J.A. Theuws Bergeijksedijk 20-22 5556 XJ Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. In overleg met de gemeente zou zijn afgesproken dat in het bestemmingsplan zou worden geregeld dat 'seizoensgebonden arbeiders' maximaal acht maanden per jaar mogen verblijven. Dit verblijf zou verspreid over het hele jaar mogen plaatsvinden (geen aaneengesloten periode). Dit in verband met de jaarrond werkzaamheden op de locatie. Het is niet wenselijk tijdelijke werknemers op een andere locatie te huisvesten.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de bepaling dat mensen die in een vakantiewoning wonen, niet mogen werken. Als er geen tijdelijke werknemers gedurende een periode van 4 maanden in de schuur/woning mogen wonen, is het geen duurzame oplossing door te beweren dat deze mensen op een camping moeten wonen.
3. Indien het vorige punt niet wordt uitgevoerd, wil reclamant de schuur/woning wijzigen in een vakantiewoning. Verder wordt opgemerkt dat het vaste verblijfsadres van de tijdelijke arbeiders elders is.
4. Reclamant maakt bezwaar tegen de archeologische waarden en wil weten wanneer de ter inzage legging ervan is aangekondigd in de regionale kranten. Reclamant begrijpt niet waarom vele mensen niet op de hoogte waren van deze verandering.
5. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming waterberging met hydrologische waarden voor de ruilverkavelingsloot en aangrenzend landbouwgrond aan de achterkant van zijn perceel. Enkele jaren geleden is deze sloot geschoond door het waterschap voor de afvoer van overvloedig water. Dit in het kader van de kwekerij, waarvoor een hoge grondwaterstand en overvloedige regen niet gewenst zijn. Een waterberging in en op het perceel is niet gewenst, gezien de schadelijke gevolgen die het voor de bedrijfsvoering met zich meebrengt. Reclamant merkt op dat de sloot het grootste gedeelte van het jaar droog staat.
6. Reclamant maakt bezwaar tegen het verbod op verharding buiten het bouwblok. Deze verharding is nodig als pad tussen de veldjes met bloemen en planten.

Overwegingen

1. De gemeente stemt ermee in dat de periode van acht maanden niet aaneengesloten hoeft plaats te vinden. De planregels hoeven hiertoe niet te worden aangepast. Wel wordt in de toelichting hier een extra tekst over opgenomen.
2. Voor de gemeente is het van belang dat er een goede regeling komt voor het verblijf van tijdelijke arbeidskrachten, zowel voor werknemer als werkgever. De kern is dat het om een tijdelijk verblijf moet gaan. Als er geen sprake is van tijdelijk, maar een permanent verblijf, is er sprake van een reguliere woonfunctie, hetgeen op een agrarisch bedrijf niet is toegestaan. Structurele huisvesting (permanente bewoning) kan plaatsvinden in reguliere woningen of logiesgebouwen ('agromotels'). Permanente huisvesting hoort conform de Verordening ruimte primair binnen het reguliere huisvestingsbeleid opgevangen te worden binnen de stedelijke omgeving. Om te voorkomen dat de tijdelijke werknemers permanent in het buitengebied gaan wonen of de voorzieningen op termijn gebruikt gaan worden voor andere doeleinden, is de randvoorwaarde van 8 maanden gesteld. Een vakantiewoning is bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf en niet voor een gebruik als woonverblijf. Reclamant zal daarom naar een andere oplossing moeten zoeken voor het verblijf.
3. Binnen de agrarische bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nevenfuncties (zoals verblijfsrecreatie) bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Echter, een vakantiewoning mag niet worden benut voor de opvang van tijdelijke werknemers.
4. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze Nota Zienswijzen. Een ieder heeft kennis kunnen nemen van deze publicatie.
5. Ter plaatse is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen op basis van de Verordening ruimte 2012, waarin het gebied is opgenomen als 'regionaal waterbergingsgebied'. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan vertaald naar 'Waterstaat- Waterberging'. Omdat het om provinciaal beleid gaat, dat moet worden doorvertaald in

het nieuwe bestemmingsplan, ziet de gemeente geen aanleiding op de desbetreffende dubbelbestemming niet op te nemen.

6. De bedoeling is dat erfverhardingen ook daadwerkelijk binnen het erf, oftewel het bouwvlak liggen. Buiten het bouwvlak zijn paden toegestaan ten behoeve van de hoofdbestemming, zoals is weergegeven in artikel 5.1.1.j van de planregels. In de toelichting zal dit worden genuanceerd.

Conclusie

De zienswijze is deel gegrond en deels ongegrond. In de toelichting zal in paragraaf 7.3.4. worden opgenomen dat de periode van acht maanden voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders niet aaneengesloten hoeft plaats te vinden.

2.107 F.M. van Houts en C.R.W.M. van Houts-Schampers, Peedijk 13, 555 VG Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. In de directe omgeving van de huiskavel is een waterbergingsgebied aangemerkt. Reclamant acht het wenselijk een dergelijke waterbergingsgebied niet midden op de percelen, maar in overhoeken of in natte bossages te situeren, zodat de waarde 'waterberging' geen negatieve uitwerking heeft op de bedrijfsvoering.
2. Reclamant verzoekt om de vrijstelling tot een diepte van 40 cm voor de archeologische waarden te verhogen tot minimaal 50 cm. Als agrarisch ondernemer is het niet mogelijk een grondbewerking uit te voeren bij de teelt van snijmais. Verder is vanwege grondroering in het verleden (door onder andere de uitbreiding van de rundveestal, verlegging van sleufsilo's en de aanleg van ondergrondse beregening), de kans op archeologische waarden gering.

Overwegingen

1. Het waterbergingsgebied is gebaseerd op de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. De gemeente is verplicht deze waterberging over te nemen in haar bestemmingsplannen. De gemeente heeft niet de bevoegdheden om de waterberging op een andere locatie te situeren.
2. Bij de vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is besloten in archeologisch waardevolle gebieden in categorie 4 tot en met 6 tot een diepte van 50 cm vrij te geven voor de agrarische gebieden. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan waren hier nog niet op aangepast. Dit zal alsnog gebeuren. Reguliere werken en werkzaamheden zijn van de vergunningsplicht vrijgesteld (art. 31.2.2). Wat de verstoringen uit het verleden betreft geldt dat dit niet betekent dat hierdoor alle mogelijke archeologische waarden zijn verdwenen. Zie hiervoor ook bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.

2.108 Fam. Somers – Fuchs, Kapelweg 26, 5556 VX Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om aan het perceel Kapellerpad 15 en aan het aan de noordzijde gelegen perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toe te kennen in plaats van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebruik van de percelen met de daarop aanwezige gebouwen is niet agrarisch. De eigenaren van de desbetreffende gronden wensen hier een camping te exploiteren.
2. Reclamant verzoekt om aan het perceel Kapelweg 26, in overeenstemming met het voorontwerpbestemmingsplan, de bestemming 'Tuin' toe te kennen in plaats van 'Natuur'. Het perceel is hoofdzakelijk in gebruik als weiland met een voormalig woonhuis.
3. Reclamant verzoekt om het aanwezige voormalige woonhuis (ten noorden van Kapelweg 26), aan te duiden als 'Wonen' of een specifieke recreatieve aanduiding op te nemen in plaats van de aanduiding 'hulpgebouw'. Deze aanduiding doet geen recht aan de voormalige woning. Reclamant wil de woning verhuren voor bed & breakfast.
4. Reclamant merkt op dat twee andere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, die zouden moeten worden aangeduid als 'hulpgebouw', maar dit nu niet zijn.
5. Reclamant verzoekt om de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-scouting' ten behoeve van drie nabijgelegen scoutingterreinen niet op te nemen in het bestemmingsplan. Wanneer de aanduiding wordt gehandhaafd, wordt verzocht de daarbij behorende bepalingen verder aan te scherpen. Naar mening van reclamant worden de aanwezige natuurwaarden aangetast of verstoord door de scouting. Reclamant verzoekt om een gemotiveerde afweging voor de scoutingactiviteiten met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden. Daarnaast wordt opgemerkt dat de begrippen 'scouting' en 'verblijfsrecreatie' niet zijn gedefinieerd in de begripsbepalingen. Activiteiten zoals kampvuren en barbecues zijn niet opgenomen in de bepalingen. Risico's vanwege brandgevaar zouden zo kunnen worden voorkomen.

Overwegingen

1. De gemeente heeft de keuze gemaakt om bij het opstellen van het bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten op het geldende bestemmingsplan. Bestaand recht dient in principe te worden overgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e herziening, is aan het noordelijke perceel de bestemming 'Agrarische hoofdstructuur' toegekend. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar 'Agrarisch met waarden'. Gelet op de aanwezige bebouwing is wel een bouwvlak opgenomen, maar deze mag uitsluitend worden gebruikt voor opslagdoeleinden behorende bij het agrarisch bedrijf. Op basis van het gemeentelijke beleid voor 'schuilhutten' is een aanduiding 'hulpgebouw' hier passender is. Een woon- of tuinbestemming is hier niet aan de orde. Een camping is op basis van de opgenomen bestemmingen uitsluitend mogelijk als hiervoor een aparte, buitenplanse procedure wordt doorlopen waarin de beleidsmatige, ruimtelijk en milieutechnische inpasbaarheid wordt aangetoond. Overigens is kleinschalig kamperen (tot 25 kampeermiddelen) bij recht als ondergeschikte medebestemming toegestaan (zie artikel 5.1.2.n).
2. De natuurbestemming is overgenomen uit de provinciale Verordening ruimte 2012, waarin de locatie is aangemerkt als 'ecologische hoofdstructuur'. De bestemming 'Natuur' is opgenomen om aan te geven dat het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden hier voorop staat. Naar mening van de gemeente is een tuinbestemming hier niet passend.
3. Uit een inventarisatie van de gemeente is gebleken dat het gebouw nimmer is vergund als woongebouw. Gelet op de ontstaansgeschiedenis kan alleen een aanduiding 'hulpgebouw' worden opgenomen. Het gebouw kan niet worden gebruikt als woning of recreatiewoning. Het is niet gewenst dat op willekeurige locaties in het buitengebied recreatiewoningen worden opgericht, terwijl deze niet vergund zijn.
4. De gemeente heeft aan de hand van een inventarisatie bepaald welke gebouwen legaal en/of vergund zijn (en dus in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen), welke onder het overgangsrecht vallen en welke niet. Naar mening van de gemeente is er geen aanleiding om de overige gebouwtjes als hulpgebouw in het bestemmingsplan op te nemen.

5. De scoutinglocaties zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2^e partiële herziening' en hun rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan gecontinueerd. Omdat het gebruik van de locaties door de scouting niet is gewijzigd ten opzichte van het geldende plan, is er geen reden om de effecten op de natuur nader te onderzoeken. Om eventuele ruimtelijke knelpunten in de toekomst te voorkomen, zijn in artikel 15.4.2 voorwaarden opgenomen. Naar mening van de gemeente is hiermee de ruimtelijke kwaliteit ruim voldoende beschermd. Een barbecue of kampvuur is niet ruimtelijk relevant en valt daarmee niet onder de werking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.109 ZLTO Advies namens M.A.J. Tegenbosch, Peedijk 39, 5556 VG Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt voor het bouwvlak aan de Peedijk 39 en bijbehorende percelen op de verbeelding een notitie op te nemen dat deze in het verleden zijn verstoord, zodat de consequenties van de dubbelbestemming archeologie teniet wordt gedaan. Daarbij noemt reclamant 14 kadastrale percelen.
2. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming geomorfologie van het bouwvlak af te halen, omdat deze waarden door bouwwerkzaamheden zijn verstoord. De gronden zijn ontgonnen, geëgaliseerd, omgezet en opgehoogd. Als dit niet mogelijk is wordt verzocht een notitie opnemen dat deze bouwvlakken en percelen in het verleden zijn verstoord, zodat de consequenties van de dubbelbestemming geomorfologie teniet worden gedaan.
3. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming hydrologie van het bouwvlak af te halen, omdat dit leidt tot beperking van de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf en de waardedaling van het bedrijfsperceel. Bij handhaving van deze dubbelbestemming is reclamant genoodzaakt de planschade te verhalen op de gemeente.

Overwegingen

1. De gemeenteraad heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. De Milieudienst SRE heeft namens de gemeente Valkenswaard de archeologische waarden onderzocht. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. Dat een locatie in het verleden (deels) is verstoord, hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Voor reclamant wordt geen uitzondering opgenomen.
2. De dubbelbestemming 'Waarde - Geomorfologie' is gebaseerd op de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Hierin is de locatie Peedijk 39 aangegeven als aardkundig waardevol. Naar oordeel van de gemeente is de situatie ter plaatse niet dusdanig drastisch gewijzigd, dat dit zou betekenen dat er geen enkele aardkundige waarde meer aanwezig zou kunnen zijn. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.
3. De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' is opgenomen omdat op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 er sprake is van een 'attentiegebied EHS'. De verordening schrijft voor dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in een attentiegebied EHS, regels stelt aan fysieke ingrepen die een negatief effect op de waterhuishouding mogelijk maken. De dubbelbestemming blijft daarom gehandhaafd. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een beroep doen op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.110 G. van Son, Hoeve 3, 5554 XC Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant is het niet eens met de vergunningsplicht voor groundbewerking dieper dan 30 cm voor gebieden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie'. Deze moet verhoogd worden naar 70 cm om goede landbouwkundige bewerkingen uit te kunnen voeren. Reclamant verwijst naar diverse kadastrale percelen. Deze percelen zijn reeds dieper bewerkt door ploegen met woelers en diepploegen. De meeste percelen zijn gedraineerd op een diepte van tenminste 60 – 80 cm.
2. Op de kaart zijn veel gebieden aangegeven als 'Agrarisch met waarden'. Het is voor reclamant niet duidelijk welke waarden hier aan de orde zijn en welke vergunningen voor welke handelingen nodig zijn. Reclamant vindt het duidelijker om per gebied de waarden te specificeren en aan te geven of voor een bepaald gebied een omgevingsvergunning noodzakelijk is en zo ja, welke.
3. Voor reclamant is het niet duidelijk waarom percelen op de nieuwe kaart als zijnde tuin, niet gebruikt grasland of erfbeplanting de aanduiding 'Groen-landschapselement' krijgen toegekend. Als hiertoe geen noodzaak aanwezig is, lijkt het reclamant beter dit niet als zodanig toe te voegen.
4. Reclamant vraagt zich af hoe wordt omgegaan met woningen die als agrarische bedrijfswoning zijn gebouwd of herbouwd en daarna verkocht zijn aan een ander, zijnde geen agrariër. Wanneer deze niet als agrarische bedrijfswoning blijft aangeduid, voorziet de reclamant problemen met milieuvergunningen van aangrenzende agrariërs. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bouwblok op de Molenstraat 207. Deze is niet juist overgenomen uit het oude bestemmingsplan.

Overwegingen

1. De diepte van 30 cm geldt in het ontwerpbestemmingsplan voor de gebieden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4 (zonder esdek)' en 'Waarde- Archeologie 5 (zonder esdek). De gemeente heeft echter bij de vaststelling van haar archeologisch beleid de diepte bijgesteld naar 50 cm voor de agrarische gebieden. Dit is ten onrechte nog niet in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Een verdere bijstelling naar 70 cm is niet aan de orde. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. Dat een locatie in het verleden (deels) is verstoord, hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.
2. In paragraaf 7.2 van de toelichting is exact aangegeven hoe deze bestemming tot stand is gekomen. Het gaat om agrarische gebieden met natuurwaarden, abiotische waarden, landschappelijke waarden, de 'groenblauwe mantel' en het beheersgebied van de ecologische hoofdstructuur. De regels van het ontwerpbestemmingsplan geven exact aan voor welke activiteiten een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Wij verwijzen naar artikel 5.3.2 (toetsing aan landschappelijke en ecologische waarden), 5.3.3 (toetsing aan 'openheid' als landschappelijke waarde), 5.5.1. (toetsing aan natuur, landschap en cultuurhistorie) en artikel 5.6.1 (het 'aanlegvergunningstelsel'). Daar waar de provincie, het waterschap of de gemeente specifieke, sectorale beleidsregels hanteren, is dit vertaald in de dubbelbestemmingen.
3. De bestemming 'Groen - Landschapselement' is opgenomen voor alle groenelementen, die niet tot de ecologische hoofdstructuur behoren en de gemeente in het kader van haar vastgestelde Landschapontwikkelingsplan als kenmerkend/beschermenswaardig heeft aangegeven. Omdat het Landschapontwikkelingsplan niet de juridische status heeft van een bestemmingsplan, heeft de gemeente de keuze gemaakt om deze landschapselementen onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan.
4. Als in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming is opgenomen, is een gebruik als burgerwoning niet toegestaan (strijdig gebruik). Echter, doordat steeds meer agrarische bedrijfswoning hun oorspronkelijke functie verliezen, kan een gebruik als burgerwoning in een aantal situaties denkbaar zijn. Voor de gemeente blijft echter het uitgangspunt gehandhaafd dat dit geen hinder mag veroorzaken voor omliggende agrarische bedrijven. Daarom is in artikel 1.69 gedefinieerd dat een 'plattelandswoning' in het kader van het omgevingsrecht onderdeel is van een agrarisch bedrijf. In paragraaf 7.5.7 van de toelichting wordt dit omschreven. Door deze aanduiding

is burgerbewoning toegestaan, maar de woning kent geen milieubescherming ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. Bij nader inzien is het correct dat de omvang van het agrarisch bouwvlak niet overeen komt met die uit het geldende bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

- Artikel 29, 30 en 31 worden dusdanig aangepast dat er geen omgevingsvergunningplicht meer geldt voor ingrepen met een bepaalde oppervlaktemaat, die niet dieper zijn dan 0,5 m-mv en binnen een agrarische bestemming liggen.
- Het agrarisch bouwvlak aan de Molenstraat 207 wordt qua vorm en oppervlak op de verbeelding aangepast aan het geldende bestemmingsplan.

2.111 Fa. van Oosten, Hoeve 7, 5556 TB Valkenswaard

De zienswijze is op 19 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om een agrarisch bouwblok toe te kennen aan de zomerbloemkwekerij, zodat voldaan wordt aan het recht op voldoende m² agrarische bedrijfsbebouwing (bedrijfsomvang van 12-15 ha), Reclamant wil daarbij een redelijke maximale goot- en nokhoogte, en de mogelijkheid tot verschuiving van bebouwing binnen een bouwvlak. Reclamant stelt verder dat het hebben van een bouwblok een sleutelelement is voor nevenactiviteiten zoals bijvoorbeeld een minicamping, camperplaats of andere recreatieve activiteiten.
2. Indien de provincie bezwaar maakt tegen een bouwblok, verzoekt reclamant passende voorschriften (waaronder bebouwingsvoorschriften) toe te kennen. Dit houdt onder andere 150 m² aan bedrijfsbebouwing in, bij voorkeur ingetekend tussen de bestaande bebouwing en het openbare zandpad, om daarna bestaande bebouwing te slopen. Als alternatief over de bestaande bebouwing heen, zodat eerste nieuwbouw kan plaatsvinden en nadien sloop.
3. Reclamant acht de detailbestemming 'agrarisch hulpgebouw' ontoereikend. Indien geen bouwblok wordt toegewezen, wenst reclamant een oppervlaktevergroting tot 150 m², een maximale goothoogte van ten minste 3 m en een maximale nokhoogte van ten minste 5,5 m, zoals ook bij de 'opslag' in de Dorpstraat door de gemeente is toegestaan.
4. Reclamant verzoekt tot verplaatsing van bebouwing richting het zandpad, teneinde tot een betere ruimtelijke samenhang te komen met de agrarische bebouwing van Hoeve 5.
5. Reclamant verzoekt het peil van het agrarisch hulpgebouw te verhogen, zodat voldoende afwatering mogelijk is.
6. Reclamant vraagt om de mogelijkheid om verharding rondom de agrarische bedrijfsbebouwing aan te leggen ten behoeve van het gebruik van het gebouw en om de bestaande uitrit te verharden.
7. Indien de gemeente alleen een 'agrarisch hulpgebouw' met onnodige beperkende bebouwingsvoorschriften toestaat, blijft de hoofdvestiging van reclamant aan de Barentszstraat bestaan. Dit houdt in dat de reclamant zich zal blijven verzetten tegen geplande woningbouw op de oude schoollocatie en op het perceel van Hoeks Grondwerken.
8. Indien de oppervlakte niet wordt vergroot tot 150 m², verzoekt de reclamant in ieder geval tot een maximale goothoogte van ten minste 3 m en maximale nokhoogte van ten minste 5,5 m, zoals ook bij de 'opslag' in de Dorpstraat door de gemeente is toegestaan alsmede de genoemde punten 4, 5 en 6.
9. Reclamant vraagt zich af waarom de 10% regel niet wordt toegepast op kleine gebouwen, maar alleen op grote gebouwen. Daarnaast verzoekt de reclamant om de mogelijkheid recreatieve nevenactiviteiten los te koppelen van de eis van een bouwvlak en/of burgerwoning.
10. Reclamant oppert het idee om als nevenactiviteit op de zomerbloemkwekerij een camperplaats met minicamping aan te leggen. Reclamant is het niet eens met het verdwijnen van de kwalificatie 'extensieve recreatie' in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en ondervindt daarvan schade. Derhalve verzoekt de reclamant om voor de percelen K32 en K33 op te nemen 'recreatief gebruik als nevenactiviteit', zoals dat ook voor de Taamvenhoeve is gedaan in het bestemmingsplan.
11. Reclamant verzoekt om, voor een goede bedrijfsvoering, een vergunningsvrije omheining toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan tot een hoogte van 2 m, maar minimaal tot een hoogte van 1,5 m, op de kadastrale percelen K32 en K33.
12. Reclamant verwijst naar diverse andere recreatieve locaties, waaronder de locatie van Rofra nabij de Kempervennen. Deze locatie zou zijn ontstaan in de jaren '90, er is veel illegaal gebouwd en niet gehandhaafd. Kunnen de andere outdoorbedrijven rekenen op dezelfde gunstige behandeling?
13. In het Dommeldal ter hoogte van de Dommelse watermolen is aan de noordzijde van de Dommel circa vijf jaar geleden een grote tuin met tuinhuisje aangelegd op een perceel dat eerder weiland was. Hoe is dit verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan?
14. Reclamant vraagt waarom de gemeente de parkeerplaats bij de Venbergse molen erkent en niet de zomerbloemkwekerij middels passende bebouwingsvoorschriften.

Overwegingen

1. De gemeente heeft herhaaldelijk aangegeven niet met een dergelijk verzoek in te kunnen stemmen. Sinds de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan is de situatie ter plaatse niet veranderd, zodat de gemeente geen aanleiding heeft om een gewijzigd standpunt in te nemen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het opnemen van nieuwe agrarische bouwvlakken. In de plantoelichting is hier nader op ingegaan.
2. Een bouwvlak met de gevraagde bouw mogelijkheden is niet aan de orde, zie daarvoor de beantwoording onder 1.
3. Bij de gemeentelijke inventarisatie naar hulpgebouwtjes is gebleken dat het desbetreffende gebouw in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Hiervoor wordt de aanduiding 'hulpgebouw' opgenomen. Gelet op de omvang van dit bedrijf is het voorstelbaar dat er ruimere maatvoeringen aan het hulpgebouw worden toegekend dan hetgeen momenteel aanwezig is. Op de verbeelding wordt daarom een ruimere maatvoering opgenomen, te weten een maximale bebouwingsoppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 5 m.
4. Het ontwerpbestemmingsplan kent een dergelijke mogelijkheid niet. De bebouwing kan niet worden verplaatst naar een locatie waar geen bouwvlak of aanduiding is opgenomen. Dit zou betekenen dat op willekeurige locaties in het buitengebied nieuwe bebouwing zou kunnen ontstaan.
5. Dit is iets wat niet door het bestemmingsplan wordt geregeld. Voor ingrepen in de waterhuishouding is het waterschap het aanspreekpunt.
6. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is verharding in de vorm van een (onverhard) pad bij recht toegestaan.
7. Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen. In het kader van deze procedure kan alleen worden gereageerd op het buitengebied.
8. Zie onze reactie onder punt 3.
9. Wij nemen aan dat reclamant doelt op de algemene afwijkingsregel uit artikel 40.1.a en 40.1.b. De afwijkmogelijkheid van 10% geldt zowel voor 'kleine' als 'grote' gebouwen. Om te voorkomen dat op willekeurige plaatsen in het buitengebied recreatieactiviteiten ontstaan, is dit alleen mogelijk op bestaande bouwvlakken of op locaties met een specifieke aanduiding, waaronder de locatie van reclamant. De gemeente wijst recreatieve activiteiten in het buitengebied niet bij voorbaat af, maar dan dient de beoogde ontwikkeling wel nader onderbouwd te worden. Bovendien is het in deze situatie onduidelijk wat er vervolgens gaat gebeuren met de bloemen- en plantenkwekerij.
10. Zie onze reactie onder 9. In het kader van deze procedure kan geen bezwaar worden gemaakt tegen het bestemmingsplan Buitengebied 1998. De situatie ter plaatse van de Taamvenhoeve is niet vergelijkbaar met de situatie van reclamant. Reclamant heeft en had immers geen horecabestemming, in tegenstelling tot reclamant.
11. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn erfafscheidingen mogelijk. Dit is geregeld in artikel 5.2.5. Het desbetreffende artikel is bij nader inzien niet duidelijk genoeg geformuleerd. Daarom zal een onderscheid worden gemaakt in 'erfafscheidingen' (binnen het bouwvlak, zoals in artikel 5.2.5. is beoogd te regelen) en 'perceelsafscheidingen' (buiten het bouwvlak). Een afrastering van maximaal 1,50 m is gebruikelijk en ruim voldoende voor agrarische gronden in het buitengebied. Artikel 3 zal hier eveneens op aangepast worden.
12. De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige illegale bebouwing. Of deze bebouwing kan blijven staan, is afhankelijk van diverse factoren, zoals de ouderdom van de bebouwing, de geldende bestemming, verleende vergunningen of overige afspraken. Het is dus niet zo dat de bestemming van het ene bedrijf hetzelfde hoeft te zijn als de bestemming van het andere bedrijf. Dit blijft maatwerk. Voor het terrein van Rofra aan de Oude Borkselsedijk is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en is een overeenkomst afgesloten voor natuurcompensatie, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Wanneer andere bedrijven op dezelfde wijze kunnen aantonen dat de ontwikkeling passend is binnen het buitengebied, kunnen deze een gelijke behandeling verwachten.
13. De Dommelse watermolen ligt buiten het plangebied. Niet duidelijk is welk perceel reclamant exact bedoelt. Op de volgende pagina is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Omgeving Dommelse watermolen

Ten noorden van de watermolen zijn percelen bestemd voor 'Tuin', 'Wonen', 'Water', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden'.

14. De parkeerplaats is vóór 1976 aangelegd en valt daarmee onder de regels voor legalisering van de aanwezige situatie. Daarom is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.



Perceel K32 en K33 (bron: kadastrale kaart)

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt aan de locatie 'Hoeve 7' een aanduiding 'hulpgebouw' opgenomen. Hier is een gebouw van maximaal 100 m² en een hoogte van maximaal 5 m toegestaan.

2.112 Basta Holding B.V., Mr. E.W.M. Staals, Lissevenlaan 15, 5582 KB Waalre

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant betreurt het dat zijn inspraakreactie heeft geleid tot een verslechtering van de planologische mogelijkheden. In de inspraakreactie werd verzocht om een verruiming van de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel aan de Molenstraat 210. In het voorontwerpbestemmingsplan was de locatie van het theehuisje (beschermd gemeentelijk monument) als dagrecreatieve bestemming opgenomen. Deze is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald. Reclamant verzoekt de bestemming 'dagrecreatie' opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast vraagt reclamant opnieuw om medewerking te verlenen aan het versterken van de recreatieve mogelijkheden op de percelen.

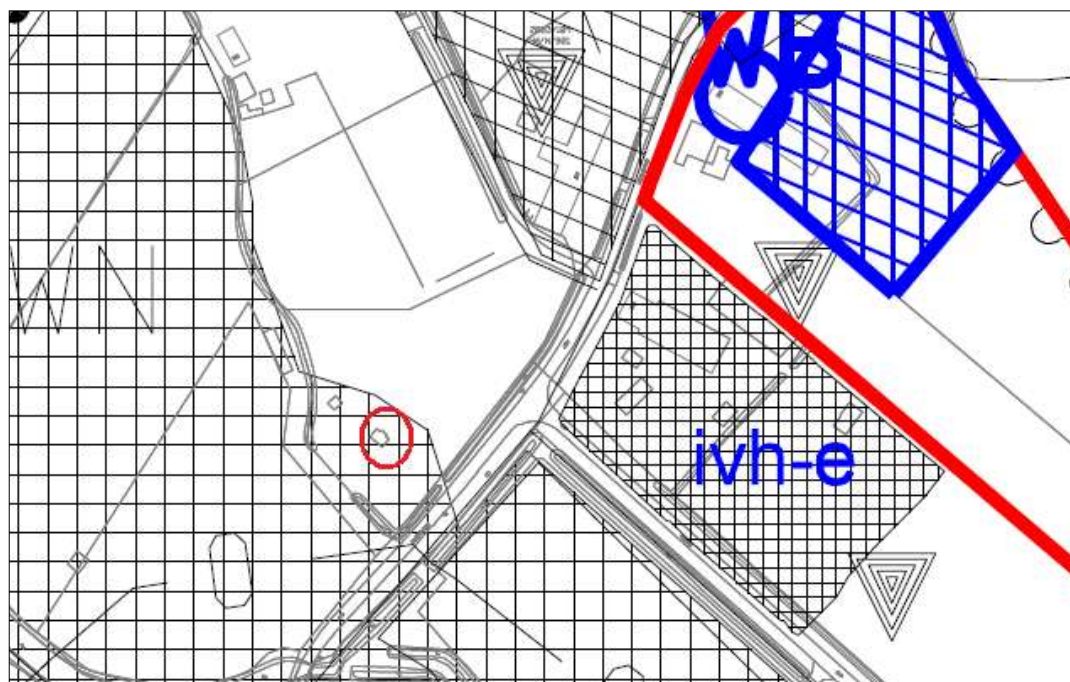
Overwegingen

Uitgangspunt is dat wordt aangesloten bij de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e partiële herziening. Het theehuis is hierin bestemd als 'Groene hoofdstructuur'. Omdat een dergelijke bestemming niet meer aansluit op de huidige manier van bestemmen, heet deze bestemming nu 'Agrarisch met waarden'.

De dagrecreatieve bestemming is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald, omdat deze in het geldende bestemmingsplan ook geen dagrecreatieve bestemming kende. Een bestemmingswijziging kan uitsluitend plaatsvinden na het doorlopen van een separate planologische procedure, waarin de ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid wordt aangetoond.

Wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden betreft geldt dat, gelet op de status van monument, het ongewenst is om bij recht uitbreiding van de bebouwing toe te staan. Dit kan immers strijdig zijn met de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Omdat de tuin om het theehuis inmiddels ook een monumentale status heeft, zal de waarde 'cultuurhistorie' worden verruimd tot de begrenzing van de tuin.



Molenstraat 210 (theehuis is rood omcirkelt) (bron: 2^e partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied)

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt de waarde 'cultuurhistorie' wordt verruimd, zodat de tuin om het theehuis hierbinnen komt te liggen.

2.113 Fam. Staals- van Cleef, Molenstraat 209, 5556 TA Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. Naar aanleiding van de gemeentelijke beantwoording van zijn inspraakreactie attendeert reclamant erop dat op het perceel Molenstraat 209 'alsmede een kantoor-/atelier-/werk-/expositieruimte' moet worden toegestaan, omdat hier een separate kantoorruimte is vergund.
2. Reclamant heeft besloten om niet te reageren binnen de gestelde termijn van 1 december 2012, voorkomend uit de wrakingsbrief. Middels deze zienswijze wordt hierop gereageerd. Volgens de gemeente is een strijdige situatie ontstaan in het jaar 2012. Dit is volgens de reclamant onjuist. De gevraagde bewijzen worden op een later moment, tijdens een overleg aangeleverd. De uitnodiging daartoe door de gemeente wordt tegemoet gezien.
3. Reclamant verzoekt de verruiming van de mogelijkheden in overweging te nemen en tot aanpassing van de kantoor-/atelier-/werk-/expositieruimte in een gecombineerde functie met wonen.

Overwegingen

1. De Molenstraat 209 heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen met een functieaanduiding 'kantoor'. Uit nadere informatie is gebleken dat het nu mogelijk is om kantoor en/of expositieruimte uit te oefenen tot een maximale oppervlakte van 308 m². Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan verankerd door de planregels hierop aan te passen (artikel 22.1)
2. Niet gebleken is dat, behoudens de kantoor- en/of expositieruimte, ter plaatse meer vergund en/of bestemd zou moeten worden.
3. Zie punt 1.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.

In artikel 22.1 van de planregels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor- en expositieruimte is toegestaan tot 308 m².

2.114 J.C. Philfrons, Leenderweg 197, 5555 CD Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

1. De reclamant geeft aan dat de stimulans voor alternatieve energiewinning ontbreekt in de ter inzage liggende stukken. Reclamant is voornemens zijn melkveebedrijf uit te breiden en daarbij gebruik te maken van duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen, windenergie en energiewinning door mestbewerking.
2. Reclamant geeft aan dat zijn gronden zijn bewerkt door toepassing van spitten en ondergronden, waardoor de onderlaag in de bodem is verstoord en de archeologische waarden hierdoor niet meer relevant zijn.

Overwegingen

1. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en het bebouwen van gronden. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om alternatieve vormen van energiewinning te stimuleren. Hiervoor is bijvoorbeeld het gemeentelijk milieubeleidsplan bedoeld. Paragraaf 7.9 uit de toelichting van het bestemmingsplan gaat op hoofdlijnen in op duurzame vormen van energie. Wanneer de gebouwen en bouwwerken ten behoeve van zonnepanelen, windenergie en mestbewerking binnen de bouwregels van het bestemmingsplan vallen, zijn deze op basis van het bestemmingsplan toegestaan (artikel 3.1.1.h (nutsvoorzieningen)).
2. De gemeenteraad heeft in juli 2012 het archeologisch beleid vastgesteld. De Milieudienst SRE heeft namens de gemeente Valkenswaard de archeologische waarden onderzocht. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. Dat een locatie in het verleden (deels) is verstoord, hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.115 H.L.M. Ziegenhardt, Leenderweg 217, 5555 CD Valkenswaard

De zienswijze is op 20 februari 2013 als e-mail ontvangen en op 21 februari als brief. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant merkt op dat het bouwvlak 'Wonen' een kwartslag lijkt te zijn gedraaid ten opzichte van de bestaande situatie. Normaliter was het bouwvlak 3.000 m² groot (60 bij 50 m), waarvan de 60 m parallel loopt met het zandpad (ongeveer evenwijdig met de Leenderweg).

Reclamant gaat er vanuit dat bijgebouwen tot de maximale 100 m² in het nieuwe bestemmingsplan geplaatst mogen worden op het gele vlak (bouwvlak) en het ernaast liggende 'groene' gedeelte (tuin).

Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2^e partiële herziening, was de woning met een cirkelvormig symbool weergegeven. Er was dus geen sprake van een bouwvlak op de plankaart. In de regels bij het geldende bestemmingsplan was wel verbaal geregeld dat het 'bouwvlak' maximaal 2.500 m² groot mocht zijn, met een breedte/diepte van maximaal 50 m.

In het nieuwe bestemmingsplan mag een dergelijke systematiek niet meer worden gehanteerd, maar moet een bestemmingsvlak worden opgenomen. De grootte hiervan is maatwerk en afhankelijk van de reeds aanwezige bebouwing en verharding, het actuele gebruik, en de functie van de omliggende gronden.

Op de volgende afbeelding is aangegeven hoe het bestemmingsvlak 'Wonen' is geprojecteerd ten opzicht van de luchtfoto. Bij nader inzien zou het vlak iets meer 'gekanteld' moeten worden weergegeven, zodat het hele erf hierbinnen past. Dit zal worden aangepast.



Leenderweg 217 (bron: ontwerpbestemmingsplan)

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' tot 100 m², waarbij voldaan dient te worden aan artikel 22.2.3. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken toegestaan ten behoeve van de tuinbestemming. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, omdat deze dan te verspreid opgericht zouden kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Leenderweg 217 wordt op de verbeelding aangepast.

2.118 L. van de Kerkhof namens Stichting Scouting Sint Maarten, Luikerweg 140 5551 VA Valkenswaard

De zienswijze is op 22 februari 2013 ontvangen. In het briefhoofd is ook de datum van 22 februari 2013 opgenomen. De zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. Er is geen verschoonbare reden voor de termijnoverschrijding gegeven. De zienswijze is niet tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant stelt dat zijn vraag op het voorontwerpbestemmingsplan niet is beantwoord. Sinds 1960 is bij raadsbesluit een afgebakend terrein aan de scouting beschikbaar gesteld. Op alle bouwaanvragen staat dit gebied getekend. Op kaart 3 van het bestemmingsplan staat echter rondom de blokhut onder SM-SC maar een klein gebied aangegeven. Reclamant zag dit graag gewijzigd in het werkelijk door hem in gebruik zijnde terrein. Het gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie was dat er geen gevolgen voor het bestemmingsplan waren. Tot verbazing van reclamant is echter in de aangepaste tekeningen het bebouwde oppervlak van de blokhut teruggebracht naar de helft. In een telefonische reactie van de gemeente hoorde reclamant dat dit de laatst bekende bestemming was. In een brief van de provincie van 26-07-2005 (zie bijlage bij zienswijze) staat echter een bevestiging van de uitbreiding van de blokhut tot circa 440 m² bebouwing. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

Overwegingen

Op basis van de gemeentelijke inventarisatie en de regeling 'Schuilhutten en paardenbakken' is gebleken dat maximaal 480 m² aan bebouwing op de locatie kan worden toegelaten. Deze oppervlaktemaat zal in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. De vorm van de aanduiding wordt hierop afgestemd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Ter plaatse van de blokhut op het scoutingterrein aan de Luikerweg zal een maximale maatvoering van 480 m² op de verbeelding worden opgenomen. De vorm van de aanduiding wordt hierop afgestemd.

2.119 Rendus Accountants & belastingadviseurs namens P.J.M. van de Paal en P.W.M. van de Paal Bots, Postbus 41, 5550 AA Valkenswaard

De zienswijze is op 25 februari 2013 ontvangen. Er is geen verschoonbare reden voor de termijnoverschrijding gegeven. De zienswijze is niet tijdig ingekomen.

Samenvatting

Op het perceel Brugseheide 18 wordt nu één agrarische bedrijfswoning toegestaan. Reclamant wil graag een mondelinge zienswijze indienen ten einde te overleggen of burgerbewoning op dit perceel tot de mogelijkheden behoort.

Overwegingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en staat geen extra burgerwoningen in het buitengebied toe. Als reclamant de wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning bedoeld, dan kan dit alleen na een bestemmingswijziging.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.120 Gebr. Vos, Opperheide 9, 5556 XT Valkenswaard

De zienswijze is op 25 februari 2013 ontvangen. Er is geen verschoonbare reden voor de termijnoverschrijding gegeven. De zienswijze is niet tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt voor zijn locatie op te nemen dat de landbouwgronden gedraineerd zijn en dat er onderbemaling plaatsvindt. Ten tijde van de ruilverkaveling is een en ander aangelegd.

Overwegingen

De archeologische dubbelbestemming is gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de Milieudienst SRE en is door de gemeente in juli 2012 vastgesteld. Zij hebben aan de hand van historische gegevens onderzocht of en waar archeologische waarden kunnen voorkomen. In 2010 heeft de Milieudienst SRE iedereen in de gelegenheid gesteld om op hun bevinden te reageren. Hiertoe heeft een 'verstoringenkaart' ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Zie hiervoor bijlage 1 bij de Nota Zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding om van het archeologisch beleid van de gemeente af te wijken, omdat de Milieudienst SRE rekening heeft gehouden met verstoringen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

2.121 R. Kruijer, Sint Jansweg 15, 5614 ER Eindhoven

De zienswijze is op 20 februari 2013 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingekomen.

Samenvatting

Reclamant verzoekt aan het hulpgebouw, gelegen op perceel E28 (Malpiebeemden), een verblijfsrecreatieve functie toe te kennen (vakantiehuisje).

Overwegingen

Op basis van de gemeentelijke inventarisatie is gebleken dat op dit perceel twee gebouwtjes staan. Op basis van het gemeentelijk beleid voor deze gebouwtjes is voor het ene gebouwtje een aanduiding 'dagrecreatie' opgenomen en voor het andere gebouwtje een aanduiding 'hulpgebouw 76'. De gemeente vindt de mogelijkheid om solitaire recreatiewoningen in het buitengebied op te richten, ongewenst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3 Ambtshalve aanpassingen

Algemeen

De regels, verbeelding en toelichting zijn in zijn algemeenheid op ondergeschikte punten aangepast (typefouten en grammaticale fouten). Daarnaast zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

1. De volgende begripsbepalingen is in artikel 1 geschrapt: aanbouw.
2. De volgende begripsbepalingen zijn aan artikel 1 toegevoegd:
 - a. Agrarisch deskundige: *'een door het bevoegd gezag aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw;*
 - b. Boomkwekerij: *een agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en (sier)heesters;*
 - c. Dagverblijf: *'Gebouw waarin mensen kunnen verblijven, niet dienend voor overnachtingen'*
 - d. Dierenpension: *'een bedrijf gericht op de dag- en/of nachtopvang van huisdieren, inclusief de verzorging ervan';*
 - e. Extensiveringsgebied: *'Een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk is gemaakt'.*
 - f. *Bij horecabedrijf zijn de begrippen horeca 1,3,4 en 5 toegevoegd.*
 - g. Hulpgebouw: *een bouwwerk omsloten door maximaal 4 buitenwanden welke direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden en dient als schuilhut voor het hobbymatig houden van dieren en het toebehorende dierenvoer, alsmede voor het schuilen van mensen;*
 - h. Lawaaisport: *'een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen autosport, motorsport, (model)vliegsport en de schietsport met behulp van vuurwapens;*
 - i. Manege: *'Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, het houden van wedstrijden of andere evenementen, mits ondergeschikt'.*
 - j. Permanent verblijf: *'Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf';*
 - k. Routegebonden horeca: *'Een kleinschalige horecavoorziening, niet zijnde een café of restaurant, waar vanuit de bestaande bebouwing consumpties worden verstrekt aan passanten, zoals een theehuis';*
 - l. Seizoensarbeider: *'Werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten';*
 - m. Verblifsrecreatie: *'Een activiteit die overwegend is gericht op het bedrijfmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden ter plaatse, inclusief overnachtingen';*
 - n. Zorgplaats: *'Een woonruimte met zorg zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening';*
3. De volgende begripsbepalingen zijn gewijzigd:
 - a. Agrarisch bedrijf: *een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee, niet zijnde paardenhouderijen en/of dierenpensions;*
 - b. Bed en breakfast: *'Het bedrijfsmatig bieden van logies in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken'.*

- c. Bestaand: a.2: 'Na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een *omgevingsvergunning*, waarvoor de *aanvraag* voor dat tijdstip is ingediend.
 - d. Gebouw: 'Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met *tenminste* twee wanden omsloten ruimte vormt'.
 - e. Hondenfokkerij: 'Een bedrijf gericht op het houden van honden ten behoeve van ene fokkerij; een *asiel of dierenpension valt hier niet onder*'.
 - f. Horecabedrijf: een begripsbepaling van Horeca 1, 3, 4, en 5 is opgenomen.
 - g. Intensieve veehouderij: 'een niet-grondgebonden agrarisch(e) bedrijf(stak), *waarbinnen* het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. ~~Onder intensieve veehouderijbedrijven worden tevens nertsenshouderijbedrijven verstaan~~'.
 - h. Kamerverhuur: *de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet, dit met uitzondering van kamerverhuur van 1 kamer voor maximaal 1 persoon*
 - i. Landschaps- of landschappelijke waarden: 'Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten';
 - j. Nertsensheds: 'Bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van nertsen'.
 - k. Outdoorrecreatie: 'recreatieve buitenactiviteiten in de vorm van *challengeparcours, klimwand en/of -rek, paalsprong, touwbanen, survivalparcours, kanovaren, boomhangen, touwbrug maken, klimactiviteiten, paintball, lasergames en daarmee te vergelijken sportieve buitenactiviteiten*
 - l. Paardenbak: 'Een ~~door middel van een afscheiding afgezonderd stuk~~ terrein kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen';
 - m. Peil onder a en b: 'a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en *daarbij behorende bouwwerken*: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter'; lid b wordt de aanhef bij bestaande gebouwen;
 - n. Recreatiewoning: 'Woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat *blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf*';
 - o. Werk: 'Een constructie geen bouwwerk zijnde';
 - p. Woonboerderij: 'Één *cultuurhistorisch waardevol* gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in dezelfde bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten;'
4. In artikel 2.1.8 is opgenomen: *tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;*
 5. In artikel 3.1.2, 4.1.2, 5.1.2 en 6.1.2 (medebestemmingen) zal worden opgenomen dat kleinschalig kamperen mogelijk is, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 m mag bedragen.
 6. In artikel 3.2.1, 4.2.1, 5.2.1, en 6.2.1 is het bepaalde onder b gewijzigd, gebouwen is vervangen door bouwwerken, tevens is toegevoegd: *"ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht."*
 7. In artikel 3.2.3.1, 4.2.3.1, 5.2.3.1 en 6.2.3.1 is de regeling voor bedrijfswoningen uniform gemaakt waarbij bepaald is dat: *"maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak" en "in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;"*
 8. Artikel 3.2.4 en 5.2.5 is aangepast. Buiten het bouwvlak zijn erfafscheidingen toegestaan tot 1,5 meter met als nadere voorwaarde dat deze voor minimaal voor 75% transparant zijn.
 9. In de artikelen 3.2.7, 5.2.8, 12.2.3 en 15.2.4 is een regeling opgenomen voor hulpgebouwen. Deze regeling ziet er als volgt uit:
 10. Voor het bouwen van hulpgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. *ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hulpgebouw - 76' geldt dat:*

- i. de goothoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
 - ii. de bouwhoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
 - iii. het oppervlak van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
 - b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hulpgebouw - 98' geldt dat:
 - i. de goothoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid dan wel maximaal 2,5 meter indien geen aanduiding is opgenomen;
 - ii. de bouwhoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid dan wel maximaal 3 meter indien geen aanduiding is opgenomen;
 - iii. het oppervlak van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid dan wel maximaal 30 m² indien geen aanduiding is opgenomen;
 - c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hulpgebouw' geldt dat:
 - i. de goothoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
 - ii. de bouwhoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
 - iii. het oppervlak van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid.
- 11. Aan de artikelen 5, 12 en 15 is een regeling opgenomen voor bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen. De bebouwingsregeling ziet er als volgt uit:
- 12. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur/agrarisch - dagrecreatie' of 'verblijfsrecreatie' is een gebouw toegestaan waarbij geldt dat:
 - a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
 - c. het oppervlak mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding.
- 13. Bij nader inzien wordt bed & breakfast bij een agrarische en woonbestemming niet bij recht toegestaan, maar via een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit betekent dat de volgende artikelen worden geschrapt:
 - a. 3.1.2.d en 3.4.5;
 - b. 4.1.2.c en 4.3.4;
 - c. 5.1.2.m en 5.4.5;
 - d. 6.1.2.d en 6.3.4;
 - e. 7.1.1.f en 7.3.3;
 - f. 22.1.d en 22.4.5.
- 14. Artikel 3.5.1 onder b, artikel 4.4.1 onder b, artikel 5.5.1. onder b en artikel 6.4.1. onder b is gewijzigd in: *“er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat;”* i.p.v. *“er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan”*
- 15. In artikel 3.2.3.2, 4.2.3.2, 5.2.3.2 en 6.2.3.2 (bijbehorende bouwwerken) wordt lid d geschrapt: ~~*‘de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m’.*~~
- 16. In artikel 3.2.6., 4.2.5, 5.2.7, 6.2.6, 7.2.6, 22.3.1. (bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen) wordt de maatvoering aangepast naar een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- 17. Artikel 3.4.1.a.5, 4.3.1.a.4, 5.4.1.a.5 en 6.3.1.a.4. (gebruiksverbod) wordt als volgt aangepast: *‘de opslag van goederen buiten de bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m’;*
- 18. Artikel 3.4.1.a.6, 4.3.1.a.5, 5.4.1.a.6 en 6.3.1.a.5 (gebruiksverbod) wordt als volgt aangepast: *‘lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie, paardenbakken en erfverlichting’;*
- 19. Aan artikel 3.6.1, 3.6.2, 4.5.1, 4.5.2, 5.7.1, 5.7.2, 6.6.1 en 6.6.2 (vergroten / wijzigen agrarisch bouwvlak) wordt toegevoegd dat een advies dient te worden ingewonnen bij een agrarisch deskundige.
- 20. In artikel 3.6.2.a, 4.5.2.a, 5.7.2.a, 6.6.2.a wordt het woord *“vergroten”* gewijzigd in *“wijzigen”*

21. In artikel 3.6.3.h (artikel 3.5.3.h in ontwerp), 4.5.3.h, 5.7.3.h en 6.6.3.h (vervolgfuncties) wordt de maatvoering van 200 m² vervangen door 100 m².
22. In artikel 3.6.4 wordt lid b geschrapt.
23. In artikel 4 en 6 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een groomverblijf.
24. In artikel 4 en 6 worden grondgebonden agrarische activiteiten toegevoegd als toegestaan gebruik.
25. Aan de artikel 4.4.3 en 6.4.3 wordt toegevoegd: *“binnen het bouwvlak aantoonbaar geen ruimte is voor de beoogde paardenbak;”* alsmede dat *“de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd”*.
26. In artikel 4.4.5 en 6.4.5 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van erfafscheidingen tot 2,5 meter hoog onder voorwaarde van minimaal 75% transparantie.
27. Aan artikel 5.1.2 wordt toegevoegd: *“ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - ambachtelijke zuivelbereiding’ is ambachtelijke zuivelbereiding toegestaan alsmede agrarisch gerelateerde educatieve activiteiten, ondersteunende horeca tot een maximum van 425 m²;”*
28. Artikel 5.1.1 en 15.1.2 worden aangepast op basis van de geactualiseerde verbeelding.
29. Aan artikel 5.1.2.b wordt het woord ‘vorm’ toegevoegd: ‘ter plaatse van de aanduiding’ specifieke vorm van agrarisch-’.
30. In artikel 5.2.9 wordt een maximale hoogte voor ballenvangers opgenomen.
31. Aan artikel 5.2.9 is toegevoegd: *“hoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 15 meter.”*
32. Artikel 5.3.3 onder c is toegevoegd: *“in afwijking van het bepaalde onder artikel 5 lid 3.2 sub b mag de bouwhoogte van hagelnetten maximaal 4,5 meter bedragen”*
33. Artikel 3.4.4. en artikel 5.4.4. is komen te vervallen (oude regeling voor hulpgebouwen).
34. In artikel 3.3.2 en 5.3.2 is de afwijkingsbevoegdheid voor bouwhoogte onderling op elkaar afgestemd tot maximaal 13 m.
35. In artikel 6.1.1 wordt de aanhef gecorrigeerd: ‘De voor ‘Agrarisch met waarden – Paardenhouderij’ aangewezen gronden.....’.
36. Aan artikel 6.2.2. wordt toegevoegd: *“indien nader aangeduid met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - vrijkomende agrarische bebouwing’ mag het maximale oppervlak aan gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing.”*
37. Aan artikel 6 wordt een aanlegvergunningstelsel wordt toegevoegd.
38. Aan artikel 7.1.1 onder b sub 1 wordt toegevoegd: *“alsmede de verkoop hiervan”*.
39. Artikel 7.2.2. aanhef wordt gewijzigd in *“Voor het bouwen van gebouwen, incl. de bedrijfswoning, gelden de volgende bepalingen:”*
40. In artikel 7.2.2 onder b is de maatvoering van verschillende locaties aangepast aan de hand van een gemeentelijke inmeting.
41. Aan artikel 8 is een regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen.
42. In artikel 9.1 wordt lid e geschrapt (maximaal één bedrijfswoning).
43. In artikel 9.2.2.b wordt het maximaal bebouwd oppervlak aangepast van 945 m² naar 960 m².
44. Artikel 9.2.3 wordt gewijzigd in: *‘Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan’*.
45. Artikel 9.3 (specifieke gebruiksregels voor kamerverhuur) wordt geschrapt.
46. In artikel 10.2.4 en 11.2.4 wordt de gangbare regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, max 100 m², goot- en nokhoogte 3 en 5,5 meter.
47. In artikel 10.2.5 wordt sub d toegevoegd(bouwhoogte overige bouwwerken) en sub b (bouwen overkappingen) geschrapt.
48. Aan artikel 11 wordt een specifieke gebruiksregels toegevoegd waarbij kamer verhuur wordt uitgesloten.
49. Aan artikel 11 wordt een wijzigingsbepaling toegevoegd t.b.v. het mogelijk maken van horeca activiteiten bij bedrijfsbeëindiging.
50. Artikel 11 is aangepast op het ‘wegvallen’ van het object Maastrichterweg 191.
51. Aan artikel 12.1 wordt toegevoegd: *‘verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’”*.
52. De bebouwingsregeling voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen is aangepast op de op de verbeelding opgenomen maatvoering.
53. Aan artikel 12 is een specifieke gebruiksregels toegevoegd welke permanente bewoning aanwijst als strijdig gebruik.
54. In art. 12.1 wordt ‘zandpaden’ toegevoegd.
55. De maatvoering in artikel 13.2.2 is aangepast op de gemeentelijke inmeting.

55. De regeling voor bijbehorende bouwwerk in artikel 13.2.4 is afgestemd op de gangbare regeling voor bijbehorende bouwwerken, max 100 m², goot- en nokhoogte 3 en 5,5 meter.
56. De regeling voor bijbehorende bouwwerk in artikel 14.2.4 is afgestemd op de gangbare regeling voor bijbehorende bouwwerken, max 100 m², goot- en nokhoogte 3 en 5,5 meter.
57. In artikel 14 wordt opgenomen dat uitsluitend gebouwd mag worden wanneer de afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt.
58. In artikel 15.2.1 worden de adressen gecorrigeerd. 'Omgeving Burg. Kuiperlaan' wordt 'Burg. Kuiperlaan 26' en 'Dorpsstraat 6' wordt Dorpsstraat 17a'.
59. Aan artikel 15.4.1 onder g is toegevoegd :*"als terrein voor lawaaisporten"*
60. Aan artikel 15.4.1 is toegevoegd: *"als erf zoals bedoeld in artikel 1 Besluit omgevingsrecht;"*
61. Aan artikel 15.4.2 zijn nadere voorwaarden gesteld. De regeling is als volgt:
 - a. Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - scouting' ten behoeve van scouting activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:
 - b. het betreft een dagrecreatief gebruik ten behoeve van scoutingactiviteiten;
 - c. verblijfsrecreatief gebruik is per terrein toegestaan tot maximaal 40 dagen per jaar onder voorwaarde dat:
 - i. een nachregister wordt bijgehouden;
 - ii. aan maximaal 80 personen nachtverblijf wordt geboden;
 - iii. het aantal tenten niet meer bedraagt dat 20;
 - iv. de gronden niet als permanente standplaats voor kampeermiddelen worden gebruikt;
 - v. lawaaisporten zijn niet toegestaan;
 - vi. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.
62. Aan artikel 16.1 wordt toegevoegd: *"ter plaatse van de aanduiding 'horeca': ondergeschikte horeca".*
63. In artikel 37.3 wordt het percentage van 50% gewijzigd in 75% (transparantie).

Verbeelding:

1. Op basis van geactualiseerde gemeentelijke gegevens worden aan de volgende locaties de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegevoegd:
 - 1.1. Buitenheide 4;
 - 1.2. Eindhovenseweg 264;
 - 1.3. Grevenschutweg 15;
 - 1.4. Molenstraat ongenummerd, kadastraal perceel K6
 - 1.5. Molenstraat 210 (de tuin behorende bij het theehuis);
2. Ter plaatse van Deelshurk 18 wordt het koppelteken van de verbeelding verwijderd.
3. Ter plaatse van *Hoeverdijk 91* is de vergunning voor het houden van varkens ingetrokken. De aanduiding 'iv' (intensieve veehouderij) wordt van de verbeelding verwijderd.
4. Ter plaatse van *Maastrichterweg 92* wordt met een symbool aangegeven dat hier 2 woningen zijn in plaats van 3.
5. Ter plaatse van *Maastrichterweg 134* is ten onrechte twee keer de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd, zodat deze alleen om de woning en het bijgebouw komt te liggen.
6. Ter plaatse van *Maastrichterweg 150* zijn twee agrarische bedrijfswoningen vergund. Deze zijn ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding wordt aangegeven dat hier maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan.
7. Ter plaatse van de *Maastrichterweg 225-227-229* wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak aangepast.
8. Ter plaatse van de *Maastrichterweg 240* krijgt het aangekoppelde agrarische bouwvlak een aanduiding 'intensieve veehouderij' vanwege de aanwezige vergunde varkensstallen.
9. Ter plaatse van de *Molenstraat 197-199* wordt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.
10. Ter plaatse van de *Molenstraat 211* is ten onrechte de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen. Deze aanduiding hoort op de watermolen. De aanduiding wordt gecorrigeerd.
11. Ter plaatse van *Opperheide 5* is het bouwvlak in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan verkleind. Het bouwvlak zal gelijk worden getrokken met het bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.
12. Ter plaatse van *Schafterdijk 6* wordt het bouwvlak vervangen door de aanduiding 'verenigingsleven'. De aanduiding 'verenigingsleven', zoals deze nu is opgenomen, komt te vervallen.

13. Ter plaatse van de Venbergseweg 18-20-20a wordt een Bedrijfsbestemming opgenomen met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing. Er zijn maximaal 3 woningen vergund, waarvan 2 aaneengebouwd. Dit wordt op de verbeelding aangegeven.
14. De plangrens wordt zodanig aangepast, dat het aansluit op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Dommelkwartier'.
15. De plangrens wordt zodanig aangepast, dat Schafterdijk 9 geen deel meer uitmaakt van het plangebied.
16. Voor alle woonboerderijen, zoals deze in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen als er ter plaatse is van dubbele, vergunde bewoning.
17. De resultaten van de gemeentelijke inventarisatie naar 'schuilhutten' is in het bestemmingsplan verwerkt. Dit betekent dat aanduidingen 'hulpgebouw 76', 'hulpgebouw 98' en 'hulpgebouw' zijn opgenomen.
18. Binnen alle bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' worden de bouwvlakken geschrapt om aan de recreatieondernemers meer vrijheid te bieden aan de locatie voor bedrijfsgebouwen.

Toelichting:

1. Paragraaf 5.7 (M.e.r.plicht) wordt geactualiseerd.
2. In paragraaf 7.3.7 / 7.7.1 wordt de tekst met betrekking tot hulpgebouwen (schuilhutten) en paardenbakken aangepast. Daarbij zal het beleid worden overgenomen, zoals dit in de vastgestelde 'Regeling schuilhutten en paardenbakken Valkenswaard' is opgenomen.
3. In paragraaf 7.6.1. wordt opgenomen dat bij het inwinnen van archeologisch advies de Milieudienst SRE geraadpleegd wordt.
4. Aan paragraaf 7.8 wordt toegevoegd dat het toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen exclusief de bedrijfswoning is. Tevens wordt verklaard waarom in een aantal situaties de maximale maatvoering aan bedrijfsgebouwen is bijgesteld.
5. Aan paragraaf 7.9 wordt toegevoegd dat het op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan om kernafval op of onder het plangebied aan te brengen, overeenkomstig het raadsbesluit van 26 januari 2012.
6. Hoofdstuk 10 wordt aangevuld met een beschrijven van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In samenhang hiermee wordt voorliggende nota als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
7. In bijlage 1 wordt ter plaatse van het adres Venbergseweg 18-20-20a de volgende informatie opgenomen. De huidige bestemming is 'Agrarisch vrije vestiging', de nieuwe bestemming is 'Bedrijf (vab)'. Als motivatie hiervoor wordt genoemd dat de huidige bestemming verouderd is en een bedrijfsbestemming is opgenomen vanwege het voormalige lasbedrijf. Er zijn maximaal 2 woningen vergund.
8. In bijlage 1 wordt ter plaatse van de Oude Borkelsedijk ongenummerd (Rofraterrein) de volgende informatie opgenomen. De huidige bestemming is: 'Multifunctioneel bosgebied', de nieuwe bestemming is 'Recreatie -Dagrecreatie'. Als motivatie hiervoor wordt opgenomen dat de wijziging het gevolg is van de uitbreiding van de recreatieve activiteiten van bungalowpark De Kempervennen. Het aanwezige bos blijft gehandhaafd, door het huidige en toekomstige gebruik is er sprake van een gedeeltelijke verstoring van de EHS, ter compensatie hiervan is met initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan ten einde te komen tot de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2. van de Verordening ruimte.
9. Aan bijlage 4 van de toelichting wordt de ruimtelijke onderbouwing voor de Hoeverdijk 90a toegevoegd.
10. Aan de toelichting wordt een extra bijlage gevoegd, met daarin de ruimtelijke onderbouwing voor de Oude Borkelsedijk ongenummerd.
11. Aan de toelichting wordt een extra bijlage gevoegd, met daarin een beschrijving van de cultuurhistorisch waardevolle panden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013.

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

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

Erfgoedkaart A2-gemeenten ter inzage

In de hal van het gemeentehuis ligt tot en met vrijdag 17 september ligt voor iedereen het concept van de 'verstoringenkaart A2 gemeenten' ter inzage tijdens kantooruren. Daarnaast vindt U de kaart van Valkenswaard op onze website www.valkenswaard.nl.

Inleiding

Op dit moment is de Milieudienst van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) bezig met het opstellen van een erfgoedkaart voor de gemeenten Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende. In het ruimtelijk beleid van de vier gemeenten speelt het behoud van waardevolle relikten uit het verleden een belangrijke rol. Cultuurhistorie is steeds meer een inspiratiebron bij de ruimtelijke inrichting en een profilerend element in het toeristisch en recreatief beleid. Aanleiding tot het maken van de erfgoedkaarten vormt onder meer de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die gemeenten verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Tegen deze achtergrond is het van belang om een actueel overzicht te krijgen van de archeologische waarden in de gemeenten, idealiter in samenhang met de andere cultuurhistorische waarden. Het gaat hierbij zowel om de af- als de aanwezigheid van waarden en de mate waarin dit het geval is of verwacht kan worden.

Toelichting

De inventarisatie en analyse van archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen levert een kaartbeeld op van het gehele gemeentelijk grondgebied met informatie waar archeologische en cultuurhistorische waarden en / of verwachtingen aanwezig zijn en waar niet. Aan de hand van deze kaart kunnen concrete beleidskeuzes worden gemaakt over het in te stellen beschermingsniveau. Dit omvat bijvoorbeeld een nadere bepaling bij welke omvang van het project (uitgedrukt in vierkante meters) in samenhang met de mate van bodemverstoring (uitgedrukt in meters diepte ten opzichte van het maaiveld), er archeologisch onderzoek is vereist. De waardering van cultuurhistorische elementen en structuren is van belang voor het beheer van die nog resterende cultuurhistorische waarden en dient ook de mogelijkheid te scheppen met die waarden bij planontwikkeling op een verantwoorde wijze om te gaan. Voor de invulling van de paragraaf archeologie/cultuurhistorie bij bestemmingsplanherzieningen zal deze kaart worden gebruikt.

Werkwijze

De gemeenten willen graag zoveel mogelijk detailinformatie in de kaart verwerken waarmee het mogelijk wordt om onnodig archeologisch onderzoek in de toekomst te voorkomen en waardoor bestaand grondgebruik mogelijk blijft.

Wij vragen u om de verstoringenkaart te controleren en indien nodig te reageren als sprake is van nog niet geregistreerde aantoonbare verstoringen op het eigen perceel/percelen. Het gaat daarbij zowel om verstoringen door de aanleg van drainage, afgraving, egalatie als door het bestaande gebruik voor het telen van specifieke gewas-

sen als bijvoorbeeld asperges en bomen. De aan te leveren gegevens dienen geverifieerd te kunnen worden bijvoorbeeld door middel van foto's, kaarten en rapporten. Omdat enkel aantoonbare verstoringen op kaart kunnen worden vastgelegd zijn de categorieën verstoringen die gemeld kunnen worden beperkt. De categorieën die gemeld kunnen worden zijn:

1. perceel met drainage
2. perceel dat in het verleden bij metelling is opgegeven voor aspergeteelt, schorseneren of boomteelt met een kluitdiepte dieper dan 40 en 60 cm
3. perceel dat opgehoogd, geëgaliseerd of afgegraven is.

Het is mogelijk dat in het verleden een perceel gediepwoeld is. Het probleem hierbij is dat een dergelijke bewerking niet zoals bovenstaande categorieën waarneembaar is of schriftelijk vastgelegd is voor de metelling. Om deze reden is besloten gediepwoelde percelen niet mee te nemen in deze inventarisatie. Aan de hand van al deze gegevens zal een steekproefsgewijze veldcontrole binnen de gemeenten plaatsvinden ter controle van de gemelde verstoringen. Dat de bodem verstoord is tot een bepaalde diepte hoeft overigens niet te betekenen dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Wel kan daarmee worden aangetoond dat er sprake is van bestaand gebruik dat de gemeente mee kan nemen in de afweging met betrekking tot de ondergrens voor de onderzoeksplicht archeologie.

Aanlevering gegevens

Wij vragen u op het inventarisatieformulier, dat u kunt vinden via onze site www.valkenswaard.nl, de gevraagde gegevens in te vullen en duidelijk de percelen waar u informatie over aandraagt te markeren op een uitdraai van de verstoringenkaart. Hiervan kunt u zelf een uitdraai maken, maar u kunt bij de gemeente ook kosteloos een afdruk opvragen. Bij deze kaartuitdraai dient u uw persoonlijke gegevens, het adres en perceelnummer waar de verstoring betrekking op heeft, aan te geven. Tevens dient u te verwijzen naar de bewijsstukken die voorhanden zijn als foto's, rapporten, tekeningen, metellingen, e.d. Denk eraan zelf een kopie te bewaren van de door u ingediende informatie.

Voor het aanleveren van informatie kunt u tot en met 17 september terecht bij de heer Nick Beaumont van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Economie, telefoon 040 2083411.

Het inventarisatieformulier met uitdraai van de verstoringenkaart kunt u opsturen naar het gemeentehuis, De Hofruur 15, 5554 DA Valkenswaard onder vermelding van 'erfgoedkaart A2 gemeenten'. De door u verstrekte gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het opstellen van de erfgoedkaart van de samenwerkende A2-gemeenten.

Het verwerken van de gegevens zal door het SRE worden verzorgd. Voor vragen kan men terecht bij de projectleider erfgoedbeleid A2 gemeenten van het SRE, mevrouw Ria Berkvens, regionaal archeoloog (telefoon: 040-2594780/06-15829049).

E-mail: R.Berkvens@milieudienst.sre.nl, adres: Keizer Karel V Singel 8, Postbus 435, 5600 AK Eindhoven.

