

Notitie behandeling inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Centrum, behorende bij besluit 9 oktober 2012

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft gedurende een periode van vier weken, van 19 april 2012 tot en met 16 mei 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de openbare bibliotheek, het dorpshuis in Borkel en Schaft en in De Belleman in Dommelen. Tevens zijn de plannen te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl](http://www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode en enige tijd daarna zijn eenentwintig inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Ook van deze instanties is een reactie ontvangen.

Hieronder worden de reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties besproken en voorzien van een gemeentelijke beantwoording (*cursief* gedrukt). Tevens is (onderstreept) beschreven of en –zo ja – hoe het bestemmingsplan wordt gewijzigd als gevolg van de ingediende reactie.

**A. Provincie Noord- Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 'S – HERTOGENBOSCH, verstuurd op 11 mei 2012, ontvangen op 14 mei 2012.**

1. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

**B. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA te BOXTEL, verstuurd op 24 april 2012, ontvangen op 25 april 2012.**

2. In paragraaf 4.3.1 Water kunt u onder het kopje Regelgeving toevoegen dat een watertoets ook wettelijk verplicht is voor bestemmingswijzigingen via een omgevingsvergunning op basis van Wabo art 212 lid 1 a 3<sup>e</sup>. Het waterschapsbeleid is goed verwoord in de waterparagraaf. Graag ook een verwijzing opnemen naar de volgende beleidsdocumenten:
  - Krachtig Water, waterbeheerplan 2010-2015. Waterschap De Dommel 2009
  - Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk. Waterschap De Dommel, 2006

*De voorgestelde verbetering in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgevolgd.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 4.3.1 zal de voorgestelde verbetering worden opgenomen.

**C. Dr. Ir. E Bos, Horsten 1, 5612 AX Eindhoven, een brief verstuurd op 21 april 2012 en een brief verstuurd op 27 april 2012.**

3. De Dommelseweg 38 is een stomerij. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen. In hoeverre is deze bestemming van invloed op de huidige bedrijfsvoering? Kan dit beperkend werken voor de activiteiten van de stomerij? Graag een bedrijfsbestemming opnemen en dit bedrijf ook opnemen in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Ondergeschikte detailhandel moet tevens mogelijk zijn. Daarnaast is het bedrijf ook gevestigd in het bedrijfsgebouw.

*Het pand ligt in het vigerende bestemmingsplan Centrum-Randgebied en heeft de bestemming 'Woondoeleinden/ handel en dienstverlening'. Dit betekent dat het perceel bestemd is voor wonen en op de begane grond tevens voor handel en dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, magazijnen en opslagplaatsen en parkeerhardingen.*

*Uit onze dossiers blijkt bovendien dat op de Dommelseweg 38 een Melding activiteitenbesluit Wet Milieubeheer is ingediend op 19 februari 2011. Hieruit blijkt dat er de Stomerij gevestigd is aan de Dommelseweg 38.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming wonen, maar is er niet aangegeven hoeveel woningen er zijn toegestaan. Gelet op het huidige gebruik en het standpunt van conserverend bestemmen, kan de conclusie getrokken worden dat in het bestemmingsplan Centrum het huidige gebruik niet goed is opgenomen. Het perceel krijgt de bestemming 'Bedrijf'. Omdat een wasserij niet past in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, wordt een specifieke functieaanduiding wasserij en strijkinrichting opgenomen. In de regels wordt toegevoegd bij artikel 3.1 wasserij en strijkinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wasserij en strijkinrichting'. Binnen de bestemming bedrijf zijn geen aan- en bijgebouwen toegestaan. Daarom wordt het bouwvlak vergroot zodat ook de aanbouw in het bouwvlak valt.*

*Binnen de bestemming bedrijf is detailhandel als nevenactiviteit bij de bestemming toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'wasserij en strijkinrichting'. Tevens wordt het bouwvlak vergroot.

4. Op het perceel aan de Dommelseweg 40 zit een café. Het pand heeft een horecaverunning en wordt incidenteel nog gebruikt als horeca. Wonen vindt zowel plaats op de begane grond als op de verdieping. Ik verzoek u het perceel een horecabestemming te geven en het bestaande woning positief te bestemmen.

*In het vigerende bestemmingsplan Centrum-Randgebied heeft het perceel de bestemming 'wonen'. Dit betekent dat het perceel bestemd is voor wonen en tuinen. Het gebruik voor horecadoeleinden is niet toegestaan.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'wonen' en is bestemd voor wonen en tuinen. Binnen die bestemming is horeca ook niet toegestaan.*

*Uit onze gegevens blijkt dat op 29 december 1995 inderdaad een horecaverunning is afgegeven voor een cafébedrijf aan de Dommelseweg 40. Voor het afgeven van een horecaverunning wordt getoetst of het bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, of het plan voldoet aan de eisen die de gemeente stelt aan bijvoorbeeld hoogte en oppervlakte, ventilatie en aanwezigheid van toiletten, detailhandel is niet toegestaan en er moet altijd een bedrijfsleider aanwezig zijn. Bij deze vergunning wordt er niet getoetst aan het bestemmingsplan.*

*Dit betekent dat de aanwezigheid van een horecaverunning niet meteen als gevolg heeft dat het gebruik is toegestaan.*

*Uit de inspraakreactie blijkt dat de horecafunctie nog maar zeer incidenteel wordt gebruikt. Uit onze inventarisatie blijkt bovendien dat de reclameaanduiding 'café biljart' in ieder geval in april 2012 van de ramen verwijderd is. Hierdoor is ook aan de buitenzijden de horecaactiviteiten niet meer zichtbaar. Gelet op het feit dat wij horeca willen concentreren in het centrum en gelet op het bestaande gebruik, past het als horeca bestemmen van dit perceel niet in de gekozen beleidslijn.*

*Gelet op het aangegeven zeer incidentele gebruik en het feit dat het perceel voorheen ook geen horecabestemming had, wordt de bestemming op het perceel niet gewijzigd.*

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

5. De bouwhoogte komt niet overeen. Ik verzoek u de bouwhoogte aan te passen naar 10 meter.

*Op 3 juli 2012 heeft de raad besloten dat de minimale maat voor de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt. Per abuis heeft dit pand nog geen bouwhoogte van 10 meter gekregen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, de bouwhoogte aan de Dommelseweg 40 zal verhoogd worden naar 10 meter.

6. De aanduiding als het pand cultuurhistorisch waardevol. Heeft dit gevolgen voor toekomstige interne of externe verbouwingen aan het pand? De cultuurhistorische waarden liggen niet op de volledige woning en bijgebouwen maar enkel op de voorgevel en de circa eerste 5 meter van de zijgevel. Er is interne veel verbouwd en sommige zaken dienen ook opgeknapt te worden.

*Op 21 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat het pand aan de Dommelseweg 38-40 geen gemeentelijk monument is. Het pand heeft echter nog wel cultuurhistorisch waardevolle elementen. De monumentencommissie heeft het volgende aangegeven:*

*'Aan de doorgaande weg van Valkenswaard naar Dommelen staat een eenlaags dubbelpand dat in 1897 is gebouwd, zoals de eerste steen in de voorgevel aantoont. Het pand ligt op de hoek met de Akkerstraat en heeft als adres Dommelseweg 38-40. Qua uiterlijk is het is het pand gelijk aan de standaard arbeiderswoning uit die tijd. Het exterieur van het cafédeel is in hoofdzaak authentiek. Dit karakter wordt versterkt door de aanwezigheid van een houten opgeklampte deur met kijkglas en trekbel en originele glas-in-loodramen. Het interieur van het voormalige café is nog oorspronkelijk en bewaard gebleven. Vóór het cafépand is in recente tijd een bakstenen stoepje gelegd met een siersmeedijzeren hekwerk aan beide uiteinden daarvan. De etalageruit in de oostelijke zijgevel van de stoomwasserij is wellicht in latere jaren verwijderd en dichtgemetseld. De moderne vormgeving van de dakkapel aan de voorzijde doet afbreuk aan de belevingswaarde van het pand. De westelijke aanbouw van het café met de huidige stomerij-functie is van recente datum en heeft geen architectuurhistorische waarde.*

*Ten westen van het dubbelpand, aan dezelfde even zijde van de Dommelseweg (nummers 46-54a) staat een aantal eenlaags arbeiderswoningen. Het dubbelpand Dommelseweg 38-40 past perfect in het beeld van deze straatzijde. Voor zover bekend, is dit het enige, nog bewaard gebleven 19e-eeuwse cafépand in Valkenswaard waarin zich bovendien een oud interieur bevindt. Dit is een typisch voorbeeld van een 19e-eeuws café dat op een uitvalsweg gelegen is. Het dubbelpand is in architectonisch opzicht niet bijzonder. Het is een standaard type arbeiderswoning, dat op het einde van de 19e eeuw veel gebouwd werd.'*

*Dit heeft de monumentencommissie aangegeven als elementen die waardevol zij. Zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven geldt voor gebouwen met cultuurhistorische waarden dat voor het slopen van het bouwwerk een omgevingsvergunning vereist is. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. Het college zal hierbij het advies van de monumentencommissie in overweging nemen. Deze aanduiding heeft dus enkel gevolgen voor de omgevingsvergunning voor sloop.*

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

**D. R. van de Berg, Ranselberg 32, 5508 EM Veldhoven, verstuurd op 23 april 2012 en ontvangen op 26 april 2012.**

7. In het vorige bestemmingsplan was onder bepaalde voorwaarden aan de Bakkerstraat 41 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'niet-industrieel bedrijfsterrein' naar 'wonen', 'tuin 1' en 'tuin 2'. In het verleden is gevraagd één van deze regels te schrappen, omdat door gewijzigde situatie, niet meer aan deze voorwaarde voldaan kan worden.

*Het perceel aan de Bakkerstraat 41 ligt in het vigerende bestemmingsplan Centrum Deelgebied II. Onder bepaalde voorwaarde is het mogelijk de bestemming te wijzigen in woningen en tuinen.*

*Omdat niet voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals die genoemd staan in het bestemmingsplan, kan de wijzigingsprocedure niet doorlopen worden. In juni 2010 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard besloten conserverend te bestemmen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid past niet in de beleidslijn die de raad heeft aangegeven. Dit betekent dat als we dit gebied tot ontwikkeling willen brengen, wij hiervoor een aparte procedure moeten doorlopen. Indien u concrete plannen heeft kunt u hiervoor een verzoek indienen.*

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

8. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming garageboxen. Dit komt niet overeen met de aanwezige bedrijven die gevestigd zijn (geweest) in de verschillende bedrijfsruimten. Verzoek is de bestemming te wijzigen van 'garageboxen' naar 'niet industrieel bedrijfsterrein' en de mogelijkheid te bieden om hier woningen te bouwen zoals ook in het laatste bestemmingsplan omschreven was, alleen nu met bepalingen waar daadwerkelijk aan voldaan kan worden.

*In het vigerende bestemmingsplan Centrum Deelgebied II heeft het perceel aan de Bakkerstraat 41 tm 41c de bestemming 'niet industrieel bedrijfsterrein'. De gronden zijn bestemd voor werkplaatsen, magazijnruimten en opslagplaatsen.*

*Uit onze gegevens blijkt echter niet dat er recent bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd. Tot op heden hebben wij geen nieuwe melding ontvangen en is ons niet bekend dat het perceel gebruikt wordt als bedrijf. Wij willen u dan ook adviseren bij de vestiging van een bedrijf een meldingsformulier in te dienen.*

*De gemeenteraad van Valkenswaard heeft in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dit zou in sommige gevallen, zoals bij leegstaande panden of bij bedrijfspanden waarvoor geen melding is ontvangen, betekenen dat er geen passend gebruik op de bestemming kan worden gelegd. Dat zou een onwenselijke ruimtelijke ontwikkeling zijn omdat de panden dan mogelijk onbruikbaar worden. Vanuit het uitgangspunt dat ook die panden een goede bestemming dienen te krijgen, hebben wij overwogen om de huidige bestemmingsmogelijkheden te handhaven. Dit betekent dat de percelen de bestemming 'bedrijf' krijgen. Binnen de bestemming 'bedrijf' is het mogelijk om een bedrijf te vestigen uit de milieucategorie 1 en 2.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De percelen bij de Bakkerstraat 41 tot en met 41c krijgen de bestemming bedrijf. Het bouwvlak wordt om de bestaande panden heen gelegd. De goot- en bouwhoogte bedraagt 4 meter.

**E. J. Keetels, Akkerstraat 5, 5554 PW Valkenswaard, verstuurd 7 mei 2012, ontvangen 7 mei 2012**

9. Uit het voorontwerpbestemmingsplan Centrum blijkt dat het bouwen van appartementen op de percelen Dommelseweg 46 tot en met 50 niet aan de orde is. Indien het uiteindelijke bestemmingsplan bebouwing van appartementen op de percelen Dommelseweg 46 t/m 50 toch mogelijk is, dan verneem ik dat graag expliciet en tijdig evenals een adequate toelichting compleet met hoe ons belang hierin dient te worden bepleit.

*In juni 2010 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard besloten conserverend te bestemmen. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. In die gevallen zal er aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing.*

*Als een ontwikkeling aan de Dommelseweg toch mogelijk wordt gemaakt, zal daarvoor een aparte procedure doorlopen worden. Hiervoor zal dan een publicatie in de Kempener Koerier geplaatst worden.*

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

**F. P. Zwarthoed, Dijkstraat 34, 5554 PS Valkenswaard, verstuurd 8 mei 2012, ontvangen 9 mei 2012.**

10. De bestemming van het perceel aan de Beiaardstraat 6 is gewijzigd van gemengd (vergader ruimte en opleiding van personeel en verdeelcenter van kranten en tijdschriften) naar enkel horeca. Graag ontvang ik van u een bevestiging van deze wijziging.

*In het vigerende bestemmingsplan Centrum Deelgebied IV heeft het perceel aan de Beiaardstraat 6 de bestemming 'niet industrieel bedrijfsterrein'. De gronden zijn bestemd voor werkplaatsen, magazijnruimten en opslagplaatsen. Binnen het perceel mag 400 m<sup>2</sup> bebouwd worden met een goothoogte van maximaal 4,5 meter.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming Horeca. Binnen de bestemming horeca is de horeca in de klasse 1 tot en met 5 toegestaan. Op het perceel ligt echter geen bouwvlak, dit betekent dat binnen de bestemming, enkel aan- en bijgebouwen zijn toegestaan. Een zelfstandig horecabedrijf is niet toegestaan.*

*Uit onze dossiers blijkt dat een motorenrevisiebedrijf was gevestigd aan de beiaardstraat 6. In april 1996 hebben wij hierover een melding ontvangen in verband met besluit herstelrichtingen voor motorvoertuigen. Wij hebben geen recentere melding ontvangen. Het pand lijkt momenteel leeg te staan. Het perceel aan de Beiaardstraat 6 is kadastraal gesplitst met de panden aan de voorzijde. Het perceel betreft dus een afzonderlijke functie.*

*De gemeenteraad van Valkenswaard heeft in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dit zou in sommige gevallen, zoals bij leegstaande panden, betekenen dat er geen passend gebruik op de bestemming kan worden gelegd. Dat zou een onwenselijke ruimtelijke ontwikkeling zijn omdat de panden dan mogelijk onbruikbaar worden. Vanuit het uitgangspunt dat ook die panden een goede bestemming dienen te krijgen, hebben wij overwogen om de huidige bestemmingsmogelijkheden te handhaven. Dit betekent dat het perceel de bestemming 'bedrijf' krijgt. Binnen de bestemming 'bedrijf' is het mogelijk om een bedrijf te vestigen uit de milieucategorie 1 en 2.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel bij de Beiaardstraat 6 krijgt de bestemming bedrijf. Het bouwvlak wordt om de bestaande panden heen gelegd. De goot- en bouwhoogte bedraagt 5 meter.

**G. J. Bollen, Kerkstraat 23, 3941 Hechtel Eksel, België, verstuurd 8 mei 2012, ontvangen 8 mei 2012.**

11. De panden aan de Peperstraat 3 en 5 hebben een gemengde bestemming zodat er een woon- en zakelijke functie mag zijn op de begane grond. Echter, reeds sinds 1992 hebben we kantoren op de verdieping en op dit moment is er ook een administratie kantoor op de tweede verdieping.

*Het perceel aan de Peperstraat 3 en 5 liggen in het bestemmingsplan 'Hofnar en omgeving'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrumfunctie II'. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen, dienstverleningsactiviteiten, sociaal-culturele activiteiten, kantoren en detailhandel en secundair voor bedrijfsactiviteiten en horeca. In het vigerende bestemmingsplan zijn dienstverleningsactiviteiten dus toegestaan op de begane grond en de verdiepingen.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Gemengd' gekregen met een aanduiding voor horeca tot en met de categorie 3 en detailhandel. Dit betekent dat de grond bestemd is voor dienstverlening, detailhandel en horeca tot en met categorie 3 op de begane grond en wonen op de verdiepingen.*

*Daarnaast blijkt uit onze gegevens dat op 1 september 1992 een bouwvergunning is afgegeven voor het verbouwen en uitbreiden van de woonpanden aan de Peperstraat 3 en 5 tot 3 wooneenheden met kantoor, showroom en opslagruimte. Uit deze gegevens blijkt dat de showroom, opslagruimte en kantoor zijn gevestigd op de begane grond, en de woonpanden op de verdieping. Uit onze bouwvergunning blijkt dus niet dat de verdiepingen gebruikt worden voor dienstverlening. Wel blijkt dat er niemand voor bewoning staat ingeschreven in de panden Peperstraat 3, 3a en 5. Enkel in het pand Peperstraat 5a woont 1 persoon.*

*Het is bovendien mogelijk dat er zonder vergunning de invulling gewijzigd wordt van wonen naar kantoren. Dit is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Gelet op het vigerende bestemmingsplan en het aanwezige gebruik, wordt het artikel gemengd aangevuld met de aanduiding dat op de verdieping ook dienstverlening is toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 7.1 sub b wordt 'dienstverlening' toegevoegd.

**H. Drs. E.A.A. van de Mortel, Maastrichterweg 76, 5555 GL Valkenswaard, verstuurd op 8 mei 2012, ontvangen 10 mei 2012**

12. Het perceel aan de Markt 11 en 11 a heeft in plaats van de bestemming 'Dienstverlening' de bestemming 'wonen' gekregen. Het object is echter volledig als kantoorpand gebouwd en ingericht en is totaal niet functioneel als woonhuis. Soortgelijke naburige objecten in dezelfde straat hebben wel de bestemming 'dienstverlening' behouden.

*Het perceel aan de Markt 11a en 11 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Hofnar en omgeving'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrumfunctie II'. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen, dienstverleningsactiviteiten, sociaal-culturele activiteiten, kantoren en detailhandel en secundair voor bedrijfsactiviteiten en horeca.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen, met de aanduiding 4. Dit betekent dat in de Markt 9 tot en met 13 in totaal 4 woningen zijn toegestaan.*

*Op 24 november 1977 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een woonhuis met kantoor aan de Markt nummer 11. Uit deze gegevens blijkt dat op de bestaande grond een kantoor is gevestigd en een woning mogelijk is op de verdieping. Uit onze gegevens blijkt bovendien dat er twee mensen staan ingeschreven voor bewoning van het pand aan de Markt 11.*

*Gelet op het bestaande gebruik en de afgegeven vergunning krijgt het perceel aan de Markt 11a en 11 de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'dienstverlening', zodat dienstverlening op het perceel is toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel aan de Markt 11 en 11a krijgt de aanduiding 'dienstverlening'.

**I. A. van Dijk, Markt 9, 5554 CA Valkenswaard, verstuurd 9 mei 2012, ontvangen 9 mei 2012.**

13. Het pand aan de Markt 9 is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen als 'wonen'. Het pand heeft in het vigerende plan de bestemming 'woning waarin kantoren zijn toegestaan'; Het huidige pand is erg groot voor bewoning alleen en de andere panden op de markt zijn bijna allemaal in gebruik als kantoor. Bovendien maakt de geluidsoverlast in de weekenden het wonen niet aantrekkelijk. Gaarne zien wij dan ook dat de bestemming wonen veranderd wordt.

*Het perceel aan de Markt 9 ligt in het bestemmingsplan 'Hofnar en omgeving'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrumfunctie II'. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen, dienstverleningsactiviteiten, sociaal-culturele activiteiten, kantoren en detailhandel en secundair voor bedrijfsactiviteiten en horeca.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen, met de aanduiding 4. Dit betekent dat in de Markt 9 tot en met 13 in totaal 4 woningen zijn toegestaan*

*Uit onze gegevens blijkt dat op 1 mei 1996 een meldingsformulier bouwvoornemen Woningwet 1991 is ingediend voor het veranderen van een dakkapel. In het aanvraagformulier staat dat het perceel zowel voor als na veranderen van het dakkapel gebruikt wordt als bewoning. Daarnaast blijkt dat op de Markt 9 twee bewoners staan ingeschreven. Het is echter mogelijk dat zonder vergunning het gebruik gewijzigd wordt naar dienstverlening.*

*Uit uitgangspunt bij het bestemmingsplan is het bestemmen conform het vigerende gebruik. Dit hebben wij gedaan door het perceel een woonbestemming te geven. Echter, gelet op de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden en het gebruik van de naburige panden, krijgt het perceel de aanduiding 'dienstverlening'. Op die manier is zowel de woning als dienstverlening toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel aan de Markt 9 krijgt de aanduiding 'dienstverlening'.

**J. H.G. Makelaars, t.a.v. W. Huijnen, Treurenburgstraat 31, 5613 EA Eindhoven, verstuurd 9 mei 2012, ontvangen 9 mei 2012**

14. Het perceel Hofstraat 2/ Bakkerstraat 1 komt niet overeen met hoe het object gebruikt wordt.

*Voor deze inspraakreactie verwijzen wij graag naar inspraakreactie nummer 21.*

**K. C. Hoeks, De Windmulder 6, 5554 KJ Valkenswaard, een brief ingekomen op ontvangen op 10 mei 2012 en een brief ontvangen op 29 mei 2012**

15. De woning aan de Windmulder 6 is ten onrechte niet volledig opgenomen in het bouwblok.



*Bij het maken van de verbeelding is een bepaalde systematiek gehanteerd. In de systematiek is opgenomen dat percelen woningen met een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter, het bouwvlak maximaal 15 meter diep is. De verbeelding is conform die systematiek opgesteld. Binnen het bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Veel bijbehorende bouwwerken zijn tegenwoordig vergunningsvrij. Voor zover ze niet vergunningsvrij zijn, staat in het bestemmingsplan opgenomen dat voor grotere percelen maximaal 150 m<sup>2</sup> aan- en bijgebouwen gebouwd mogen worden tot een bebouwingspercentage van 25%. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.*

*Uit uw bouwvergunning blijkt echter dan de panden die momenteel gelegen zijn binnen de aan- en bijgebouwenregeling een goothoogte kennen van 2,39 meter en een bouwhoogte van 6,03 meter. Hierdoor zou de aanbouw niet binnen de bestaande aan- en bijgebouwenregeling passen. Daarom wordt een bouwvlak op maat gemaakt waarbij het pand volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De woning komt volledig binnen het bouwvlak te liggen, met een bouwvlak op maat.

16. Een gedeelte van de groenvoorziening grenzend tussen mijn woning en de Europalaan is niet bestemd tot groenvoorziening/ tuin.

*De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'verkeer' is zowel bestrating toegestaan als groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit dus goed aan bij de feitelijke situatie. Het opsplitsen van dit gebied in twee bestemmingen, te weten 'verkeer' en 'groen' heeft niet onze voorkeur, omdat we ervoor gekozen hebben om enkel de grotere aaneengesloten structurele groenelementen de bestemming 'groen' te geven. De groene inrichting van de bermen behoort niet tot die categorie.*

*De bestemming verkeer heeft overigens niet tot gevolg dat het gebied volledig verhard zal worden. In het groenplan van de gemeente over de Europalaan van 2010 blijkt dat in de omgeving van de Europalaan voldoende ruimte is voor groen. Daarnaast is het zo dat in het ontwerpbestemmingsplan de waardevolle bomen zijn opgenomen.*

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

17. Het perceel aan de Bakkerstraat/ Europalaan is onbebouwd. Dat biedt mogelijkheden de wenselijke situatie opnieuw te bezien. Het voorontwerpplan laat gelet op het karakter van de omgeving, een veel te massale en intensieve bebouwing toe. De gestapelde bouw voorziet niet in de woningbehoefte. Op grond van huidige planologische inzichten van het gemeentebestuur van Valkenswaard is zulke hoogbouw in een traditionele woonomgeving niet meer toegestaan.

*Het bestemmingsplan "Centrum" draagt hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. In die gevallen zal er aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze systematiek vastgesteld, die gaat gelden voor alle te actualiseren plannen die vanaf heden worden opgesteld.*

*Aansluitend daarop heeft het college besloten dat gebieden waarvoor nog een bestemmings/uitwerkings/ wijzigingsplan van kracht is dat na 1 juli 2003 is vastgesteld en waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend ook op te nemen in het bestemmingsplan. In dit geval is de vergunning wel verleend, maar is het bouwplan nog niet gerealiseerd. Aangezien voor dit plan ook een ruimtelijke procedure doorlopen is en de termijn van 10 jaar nog niet verlopen is, wordt dit bouwplan opgenomen in het bestemmingsplan.*

*Het perceel aan de Bakkerstraat/ Europalaan is momenteel nog onbebouwd. Op 10 juni 2008 is een bouwvergunning afgegeven. Deze bouwmogelijkheid willen wij niet onder het overgangsrecht brengen. Het opnemen van dit bouwplan in het bestemmingsplan past in de beleidslijn om ontwikkelingsplannen waarvoor wel een ruimtelijke procedure is doorlopen en waarvan de termijn van 10 jaar nog niet verstreken is, op te nemen in het bestemmingsplan.*

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

18. De massale bebouwing van gestapelde bouw kent geen differentiatie in toegestane bouwhoogte. Daarmee wordt er nog meer toegestaan dan op grond van de bouwvergunning gebouwd zou kunnen worden. De vrees bestaat dat het plan een argument zal gaan vormen om andere massale bouwplannen op onderhavige locatie te rechtvaardigen aangezien het aannemelijk is dat de geplande appartementen niet zullen worden gerealiseerd.

*In deze bouwvergunning is inderdaad een differentiatie in de bouwhoogte van de appartementen zichtbaar. Voor de grondgebonden woningen is de differentiatie al opgenomen, door een goot- en bouwhoogte aan te geven. Deze differentiatie is niet zichtbaar bij de gestapelde woningen. Om deze differentiatie ook zichtbaar te maken in de verbeelding, zal deze differentiatie worden opgenomen in het bestemmingsplan.*

*Om iets anders te realiseren op dit gebied zal voldaan moeten worden aan de regels in het bestemmingsplan of zal er opnieuw een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de appartementen zal een differentiatie in de bouwhoogte worden aangebracht zoals die blijkt uit de afgegeven bouwvergunning van 10 juni 2008.

19. Het plan biedt onvoldoende waarborgen om het groene karakter van de Europalaan te waarborgen.

*De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'verkeer' is zowel bestrating toegestaan als groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit dus goed aan bij de feitelijke situatie. Het opsplitsen van dit gebied in twee bestemmingen, te weten 'verkeer' en 'groen' heeft niet onze voorkeur, omdat we ervoor gekozen hebben om enkel de grotere aaneengesloten structurele groenelementen de bestemming 'groen' te geven. De groene inrichting van de bermen behoort niet tot die categorie.*

*De bestemming verkeer heeft overigens niet tot gevolg dat het gebied volledig verhard zal worden. In het groenplan van de gemeente over de Europalaan van 2010 blijkt dat in de omgeving van de Europalaan voldoende ruimte is voor groen. Daarnaast is het zo dat in het ontwerpbestemmingsplan de waardevolle bomen zijn opgenomen.*

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

**L. Danlat Bouw en Vastgoed BV, t.a.v. H.C.W.M. van Breugel, Postbus 602, 5550 AP Valkenswaard, verstuurd 11 mei 2012 en ontvangen 14 mei 2012.**

20. De hoek Europalaan/ Bakkerstraat zijn de beoogde bestemmingsblokken/ vlakken en bebouwingshoogte mijn inziens niet in overeenstemmen met de door uw college dd. 10 juni 2008 verleende bouwvergunning op deze locatie. Deze vergunning kwam destijds tot stand middels het doorlopen van een vrijstellingsprocedure op basis van het collegebesluit dd 17 mei 2007 op grond van artikel 19 lid 2 WRO.

*Het perceel aan de Bakkerstraat/ Europalaan is momenteel nog onbebouwd. Op 10 juni 2008 is een bouwvergunning afgegeven voor ontwikkeling van dit gebied. De bouwvergunning is nogmaals opgevraagd en naast het bestemmingsplan gelegd. Ons inziens is het bestemmingsplan een goede vertaling van de bouwvergunning. Er is wel een aantal verbeteringen opgenomen:*

- *de parkeerplaatsen bij de appartementen liggen momenteel in de bestemming 'tuin'. Deze 10 parkeerplaatsen zullen worden opgenomen in de bestemming verkeer.*
- *Er wordt een schansmuur gerealiseerd. Deze muur staat nu voor een gedeelte in de bestemming 'tuin'. De bestemming 'tuin' staat geluidwerende voorzieningen niet toe. Om deze schansmuur op te nemen in het bestemmingsplan, zal de verbeelding enigszins worden aangepast, zodat ter plaatse van de schansmuur, het perceel de bestemming 'verkeer' krijgt.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De parkeerplaatsen bij de appartementen krijgen de bestemming verkeer en de bestemming verkeer wordt aan de zijde van de Europalaan iets opgeschoven, zodat de schansmuur gerealiseerd kan worden.

**M. H.J. Carolus Waalresweg 1 G 5554 HA Valkenswaard, een brief verstuurd op 12 mei 2012, ontvangen 14 mei 2012 en een brief verstuurd op 13 juli 2012, ontvangen 16 juli 2012.**

21. In 1970 is voor het perceel aan de Hofstraat 2/ Bakkerstraat 1 een vergunning verleend voor de bouw van een magazijn ten behoeve van opslag van goederen van de aldaar gevestigde handelsonderneming in huishoudelijke artikelen. Na het overleden van de heer H. Carolus in 1998 werd de onderneming voortgezet door de zonen en werd magazijn en kantoorruimte gehuurd. Om te voorkomen dat vanwege een gedeeltelijk verhuurde status de verkoop van woonhuis met magazijn als geheel mogelijk verstoord zou worden, is de handelsonderneming verhuisd waardoor het magazijn momenteel leeg staat. Potentiële kopers, welke behalve wonen het magazijn voor opslag willen gebruiken, dienen wij voor het benutten van deze optie de nodige zekerheid te geven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen en niet industrieel bedrijfsterrein. In het voorontwerpbestemmingsplan is het magazijn niet als zodanig bestemd. Verzocht wordt het bestemmingsplan ongewijzigd te laten, zijnde wonen en opslag van goederen, geen detailhandel, geen industriële activiteiten.

*Het perceel aan de Hofstraat 2/ Bakkerstraat 1 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deelgebied II' en heeft het perceel de bestemming 'Woningen' en het pand erachter heeft de bestemming 'niet industrieel bedrijfsterrein'. Tevens is het perceel aangeduid met de S, wat betekent dat het pand mede gericht is op het behoud, herstel of versterking van het stadsgezicht. Het pand erachter is bestemd voor werkplaatsen, magazijnruimten en opslagplaatsen zonder verdieping. Uit onze gegevens blijkt dat op 22 februari 1968 een bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een magazijn.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel 'Woondoeleinden' gekregen en zijn twee woningen toegestaan. Een magazijn niet toegestaan.*

*De gemeenteraad van Valkenswaard heeft in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dit zou in sommige gevallen, zoals bij leegstaande panden, betekenen dat er geen passend gebruik op de bestemming kan worden gelegd. Dat zou een onwenselijke ruimtelijke ontwikkeling zijn omdat de panden dan mogelijk onbruikbaar worden. Vanuit het uitgangspunt dat ook die panden een goede bestemming dienen te krijgen, hebben wij overwogen om de huidige bestemmingsmogelijkheden te handhaven. Dit betekent dat het perceel de bestemming 'bedrijf' krijgt. Binnen de bestemming 'bedrijf' is het mogelijk om een bedrijf te vestigen uit de milieucategorie 1 en 2 en zijn magazijnen en opslagplaatsen toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, het perceel krijgt de bestemming 'bedrijf' met een bouwvlak en een goot- en bouwhoogte van 4 meter.

**N. J.M.M. Geenen en A.G.W. van Riet, Bakkerstraat 55, 5554 ED Valkenswaard, ontvangen op 14 mei 2012**

22. De huidige bestemming van het pand Bakkerstraat 53 is 'horeca met bovenwoning', deze bestemming is foutief overgenomen in de plannen die ter inzage liggen. Daar is enkel de bestemming 'wonen' opgenomen. Het verzoek is de huidige bestemming horeca (begane grond) om te zetten in een algemene bestemming waarin de mogelijkheid bestaat om horeca, detailhandel of handel en dienstverlening op de begane grond te vestigen.

*Het perceel aan de Bakkerstraat 53 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied'. Het pand aan de Bakkerstraat 53 ligt binnen de bestemming woondoeleinden/ horeca. Het pand is bestemd voor wonen en op de begane grond tevens voor recreatieve horecavoorzieningen. Daarnaast is de aanduiding aa opgenomen, die het mogelijk maakt om vrijstelling te verlenen voor detailhandel.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel aan de Bakkerstraat 53 de bestemming 'wonen' gekregen. Hier is één woning toegestaan. Aan en bijgebouwen zijn toegestaan ter hoogte van de Bakkerstraat 55. Hier is dus geen zelfstandige woning toegestaan.*

*Uit onze gegevens blijkt dat aan de voorzijde een melding Besluit horecabedrijven milieubeheer op 30 juli 1998 hebben ontvangen voor het perceel aan de voorzijde. Daarnaast blijkt dat aan de Bakkerstraat 53 niet gebruikt wordt voor bewoning. Uit onze inventarisatie blijkt dat het pand momenteel te huur staat.*

*Vanuit het uitgangspunt dat ook leegstaande panden een goede bestemming dienen te krijgen, hebben wij overwogen om de huidige bestemmingsmogelijkheden te handhaven. De bestemming Horeca biedt hier onvoldoende mogelijkheden, omdat die wonen op de begane grond niet mogelijk maakt. Daarom zal binnen de bestemming 'wonen' het perceel de aanduiding 'horeca tot en met categorie horeca 3' krijgen. Het verruimen van de bestemming is momenteel niet aan de orde vanuit het oogpunt van conserverend bestemmen.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding wordt de aanduiding 'horeca tot en met categorie Horeca 3' opgenomen. In de regels wordt in artikel 13.1 sub g opgenomen dat horeca tot en met categorie horeca 3 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie horeca 3'.

23. Graag willen wij de woonbestemming op de eerste etage aan de Bakkerstraat 53 uitbreiden zodat er 2 wooneenheden zijn toegestaan.

*In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Centrum Randgebied staat opgenomen dat de bestemming het aantal woningen niet mag verruimen. Uit de bijbehorende kaart met perceelsnummers, blijkt dat het perceel aan de Bakkerstraat 53 en Bakkerstraat 55 één kadastraal perceel heeft. Dit betekent dat er één woning is toegestaan.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat 1 woning is toegestaan. Dit sluit aan bij het standpunt van conserverend bestemmen. Gelet op het bovenstaande is conform het vigerende bestemmingsplan slechts 1 woning op het perceel toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden wel afwijken van de regels ten behoeve van kamerverhuur als voldaan wordt aan een aantal regels.*

*Een zelfstandige woning op de verdieping danwel het splitsen van het pand betreft een ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u een concreet verzoek heeft om twee wooneenheden toe te staan, kunt u hiervoor een verzoek indienen.*

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

24. Het perceel aan de Bakkerstraat 55 staat in het voorontwerpbestemmingsplan 1 woning toe. Gezien de huidige situatie is dat onjuist en moet er dus een woonbestemming voor 2 wooneenheden gevestigd worden op het perceel. In totaal graag dus drie wooneenheden op hetzelfde perceel.

*Het pand aan de Bakkerstraat 55 ligt ook in het bestemmingsplan 'Centrum randgebied' en heeft het perceel de bestemming 'wonen', maar is het perceel niet aangeduid als zelfstandig bouwblok. Dit betekent dat in dat gedeelte enkel aan- en bijgebouwen behorende bij de woning zijn toegestaan.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel aan de Bakkerstraat 53 de bestemming 'wonen' gekregen. Hier is één woning toegestaan. Aan en bijgebouwen zijn toegestaan ter hoogte van de Bakkerstraat 55. Hier is dus geen zelfstandige woning toegestaan.*

*Uit de kadastrale gegevens blijkt ook dat het perceel niet kadastraal gesplitst is. Uit onze gegevens blijkt dat er momenteel 4 mensen staan ingeschreven op de Bakkerstraat 55, en 0 op de Bakkerstraat 53. Bewoning van de Bakkerstraat 55 is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan.*

*Gelet op het bovenstaande is conform het vigerende bestemmingsplan geen woning op het perceel toegestaan. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan is ook geen zelfstandige woning toegestaan.*

*Het mogelijk maken van twee woningen aan de Bakkerstraat 55 betreft dus een ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u een concreet verzoek heeft om twee wooneenheden toe te staan, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Voor de goede orde willen wij u er wel op wijzen dat in de regel het toestaan van zelfstandige woningen in aan- en bijgebouwen geen goede ruimtelijke ontwikkeling is. In uw geval zal dan bekeken moeten worden of er argumenten zijn om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken.*

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

**O. Stichting Belangengroep Europalaan e.o. T.a.v. Th. Terhaard, Parallelweg Noord 32, 5554 AC Valkenswaard, verstuurd 12 mei 2012, ontvangen 15 mei 2012.**

25. Het plan biedt onvoldoende waarborgen om het groene karakter van de Europalaan te waarborgen.

*De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'verkeer' is zowel bestrating toegestaan als groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit dus goed aan bij de feitelijke situatie. Het opsplitsen van dit gebied in twee bestemmingen, te weten 'verkeer' en 'groen' heeft niet onze voorkeur, omdat we ervoor gekozen hebben om enkel de grotere aaneengesloten structurele groenelementen de bestemming 'groen' te geven. De groene inrichting van de bermen behoort niet tot die categorie.*

*De bestemming verkeer heeft overigens niet tot gevolg dat het gebied volledig verhard zal worden. In het groenplan van de gemeente over de Europalaan van 2010 blijkt dat in de omgeving van de Europalaan voldoende ruimte is voor groen. Daarnaast is het zo dat in het ontwerpbestemmingsplan de waardevolle bomen zijn opgenomen.*

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

26. Het plan voorziet niet in de mogelijkheid voldoende maatregelen te treffen tegen geluidsoverlast zoals rijbaanverschuiving en geluidschermen ter hoogte van Muldershoek

*Ter hoogte van de Muldershoek heeft de Europalaan de bestemming 'verkeer'. Op de gronden met de bestemming verkeer zijn ook 'geluidwerende voorzieningen' toegestaan. De geluidwerende voorzieningen kennen een maximale bouwhoogte van 3 meter.*

*Daarnaast heeft de gemeente Valkenswaard aangegeven dat gevelisolatie en zeer stil asfalt de voorkeur heeft boven het plaatsen van een geluidsscherm. In het akoestisch onderzoek wat de gemeente heeft opgesteld voor de reconstructie van de Europalaan, blijkt ook dat deze maatregelen voldoende zijn voor de Europalaan.*

*Mocht blijken dat alsnog een geluidwerende voorziening gebouwd moet worden, dan is dat in het bestemmingsplan mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Met een buitenplanse afwijking kan een geluidwerende voorziening worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Mochten hogere voorzieningen noodzakelijk zijn dan zal hiervoor een uitgebreidere ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.*

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

**P. Eigenaren pand Bakkerstraat 4, T.a.v. H.C.W.M. van Breugel, Postbus 602, 5550 AP Valkenswaard, verstuurd 14 mei 2012, ingekomen 21 mei 2012.**

27. Op het perceel aan de Bakkerstraat 4 is correct de bestemming Dienstverlening opgenomen. Naast deze bestemming verzoeken wij u om de mogelijkheid op te nemen om te wonen op de verdieping(en) en de mogelijkheid tot volledig wonen. Het verzoek wordt mede ingegeven door de aanduiding CW, cultuurhistorische waarde en de daaraan gekoppelde inhoud uit art. 6.6, waarbij wij menen dat met de toevoeging secundair wonen voor het gehele gebouw er naar de toekomst een betere conservering van het cultuur historisch waardevolle gebouw kan worden geborgd.

*Het pand aan de Bakkerstraat 4 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Hofnar en omgeving'. Het perceel heeft de bestemming 'wonen'. Op 28 juli 2009 is er vrijstelling verleend om het pand aan de Bakkerstraat 4 te gebruiken voor dienstverlening.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel aan de Bakkerstraat 4 de bestemming 'Dienstverlening' gekregen. De gronden bestemd voor dienstverlening zijn bestemd voor dienstverlening en wonen op de verdieping.*

*Uit onze gegevens blijkt dat er momenteel 3 mensen in het pand wonen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag er ook nog steeds op de begane grond worden gewoond. Gelet op de verleende vrijstelling en de huidige bestemmingsplanmogelijkheden, krijgt het perceel de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'dienstverlening'. Op het perceel is 1 woning toegestaan. Op die manier is het aantal woningen vastgelegd en is het mogelijk om dienstverlening te verrichten op de begane grond.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel krijgt de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'dienstverlening' en '1 woning toegestaan'.

**Q. Belastingadviesbureau J.G. Dekkers, J.G. Dekkers, Peperstraat 34, 5554 EK, Valkenswaard, verstuurd 15 mei 2012 en ontvangen 15 mei 2012.**

28. In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum-Randgebied' is het perceel Peperstraat 34 bestemd tot 'Woondoeleinden/ Handel en dienstverlening' alwaar onder meer bedrijven voor handel en dienstverlening (inclusief kantoren) zijn toegestaan en een niet nader benoemd aantal woningen. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt deze bestemming gewijzigd naar 'Wonen' alwaar maximaal 1 woning is toegestaan en uitsluitend een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. Met de voorgestane wijziging wordt het ter plaatse gevestigde familiebedrijf weg bestemd.

*Het perceel aan de Peperstraat 34 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum- Randgebied'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden/ Handel en dienstverlening'. Volgens het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor wonen, en op de begane grond voor handel en dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en bedrijven met beperkte milieuhinder en magazijnen en opslagplaatsen. Met betrekking tot het wonen staat in artikel 10.2 dat er geen verruiming mag zijn van het aantal bestaande woningen.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Handel en dienstverlening is niet toegestaan in het voorontwerpbestemmingsplan, behoudens een beroep aan huis.*

*Uit een inventarisatie blijkt dat aan de Peperstraat 34 Belastingadviesbureau J.G. Dekkers is gevestigd. Gelet op het vigerende bestemmingsplan en het vigerende gebruik ligt het voor de hand het vigerende gebruik positief te bestemmen. De bestemming Dienstverlening biedt hier onvoldoende mogelijkheden, omdat die wonen op de begane grond niet mogelijk maakt. Daarom zal binnen de bestemming 'wonen' het perceel de aanduiding 'dienstverlening' krijgen.*

*Op grond van het vigerende bestemmingsplan is toevoeging van het aantal woningen niet mogelijk. In beide plannen is er dus 1 woning toegestaan.*

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

29. In het voorontwerpbestemmingsplan is op het perceel Peperstraat 34 opgenomen dat uitsluitend onder voorwaarden voor mantelzorg kan worden afgeweken. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om vooruitlopend op de behoefte aan mantelzorg een van mijn kinderen te laten inwonen. Daarnaast wordt het aantal wooneenheden in het bestemmingsplan beperkt. Dit zal de waarde van het pand doen dalen.



*In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 10.2 opgenomen dat het aantal woningen niet mocht toenemen. Uit de perceelskaart blijkt dat het pand niet kadastraal gesplitst is. In het vigerende bestemmingsplan is het aantal woning op 1 gelegd. Dit sluit aan bij de bestaande situatie.*

*Mantelzorg is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is wel een regeling m.b.t. mantelzorg opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan staat in artikel 13.5.2 de mogelijkheid opgenomen om af te wijken voor het gebruik van aan of bijgebouw als afhankelijke woonruimte.*

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

30. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden op het perceel Peperstraat 36 bestemd tot 'Woondoeleinden/ detailhandel'. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn uitsluitend woningen toegestaan. De detailhandelbestemming komt dus te vervallen. Het pand staat al reeds geruime tijd te koop als winkel/ woonpand en hierdoor zal het pand aanzienlijk minder waard worden. Daarbij worden de daartoe vergunde bedrijfsruimten op dit moment nog wel als opslagruimte gebruikt. Ook het aantal woningen moet niet beperkt worden. Dit zal de waarde van het pand doen dalen.

*Het perceel aan de Peperstraat 36 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum- Randgebied'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden/ Detailhandel'. Volgens het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor wonen, en op de begane grond voor detailhandel. Met betrekking tot het wonen staat in artikel 8.2 dat er geen verruiming mag zijn van het aantal bestaande woningen. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 10.2 opgenomen dat het aantal woningen niet mocht toenemen. Uit de perceelskaart blijkt dat het pand niet kadastraal gesplitst is. In het vigerende bestemmingsplan is het aantal woning op 1 gelegd. Dit sluit aan bij de bestaande situatie.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Detailhandel is niet toegestaan in het voorontwerpbestemmingsplan. Uit onze gegevens blijkt ook dat het pand sinds 2010 te koop staat. De gemeenteraad van Valkenswaard heeft in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dit zou in sommige gevallen, zoals bij leegstaande panden, betekenen dat er geen passend gebruik op de bestemming kan worden gelegd. Dat zou een onwenselijke ruimtelijke ontwikkeling zijn omdat de panden dan mogelijk onbruikbaar worden. Vanuit het uitgangspunt dat ook die panden een goede bestemming dienen te krijgen, hebben wij overwogen om de huidige bestemmingsmogelijkheden te handhaven. Dit betekent dat op het perceel functieaanduiding 'detailhandel' zal worden toegevoegd.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is toegestaan.

**R. Ing. A.E.C. Eij en mr. M.ph.A. Senders, Markt 43c, 5554 CA Valkenswaard, verstuurd 16 mei 2012, ontvangen 16 mei 2012.**

31. Het perceel werd tijdelijk verhuurd als detailhandel. Het ligt echter niet in de lijn der verwachting dat het perceel weer gebruikt gaat worden. Dit vanwege de veranderende situatie op de markt en de leegstand in het centrum. Het ligt voor de hand dat de bedrijfsruimte tevens ten behoeve van horeca kan worden gebruikt zoals het naburige pand waar café Jo d'n Urste. Ook bij de afgifte van de terrasvergunning is rekening gehouden met de mogelijkheid dat de bedrijfsruimte Markt 43 ten behoeve van horeca gebruikt gaat worden. Een dergelijk gebruik past bij de beleving van de Markt en draag bij aan de aantrekkingskracht daarvan.

*Het perceel aan de Markt 43 C ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Hofnar en omgeving'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrumfunctie II'. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen, dienstverleningsactiviteiten, sociaal-culturele activiteiten, kantoren en detailhandel en secundair voor bedrijfsactiviteiten en horeca. In artikel 4.3 staat opgenomen dat de wijziging van het gebruik geen verruiming mag inhouden van het aantal bestaande horeca-gelegenheden.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd' met een aanduiding voor detailhandel. Dit betekent dat de grond bestemd is voor dienstverlening, detailhandel en horeca tot en met categorie 3 op de begane grond en wonen op de verdiepingen.*

*In het nieuwe bestemmingsplan is dus wederom de mogelijkheid voor horeca opgenomen. Hierbij is horeca tot en met categorie 3 toegestaan. Een café betreft een horeca categorie 4 inrichting. Het verruimen van de horecamogelijkheden ligt niet in de lijn van het conserverend bestemmen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u een concreet verzoek heeft voor een café, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Op dat moment zullen wij overwegen of we hieraan medewerking willen verlenen.*

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

32. Ook dienstverlening, wat tot het verleden altijd mogelijk was, zou tot de mogelijkheden moeten horen. Met het oogpunt van kwaliteit en diversiteit ter plaatse behoort ook dienstverlening tot de reële mogelijkheden.

*In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd'. Dit betekent dat de begane grond bestemd is voor dienstverlening op de begane grond. In het vigerende bestemmingsplan is dienstverlening ook toegestaan op de verdieping. Zoals overwogen bij inspraakreactie nummer 11 zal de mogelijkheid om dienstverlening op de verdieping te vestigen, in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 7.1 sub b wordt 'dienstverlening' toegevoegd.

**S. Potters notarissen, t.a.v. Mr P. Ressel, namens de ervan A.M. van Son, Postbus 54, 5550 AB Valkenswaard, ingekomen 14 juni 2012.**

33. De nieuwe bestemmingsplanregels beperken de maximale bouwhoogte op de percelen Markt 43a en 45. Gelet op de thans aan de orde zijnde situatie waarin de erven een nieuwe bestemming dienen te zoeken voor de twee panden aan de markt is het van het grootste belang dat er een zo groot mogelijke flexibiliteit aan de orde is.

*De percelen aan de Markt 43a en 45 liggen in het bestemmingsplan Hofnarterrein en omgeving en hebben de bestemming Centrum II. Binnen dat bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Centrumfunctie II'. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen, dienstverleningsactiviteiten, sociaal-culturele activiteiten, kantoren en detailhandel en secundair voor bedrijfsactiviteiten en horeca. Het pand mag maximaal 3 bouwlagen hoog zijn.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Gemengd' gekregen met een aanduiding voor horeca tot en met de categorie 4 en wonen. Dit betekent dat de grond bestemd is voor dienstverlening, woningen en horeca tot en met categorie 4 op de begane grond. Het perceel aan de Markt 43 a heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter en het perceel aan de Markt 45 heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 5 en 9 meter.*

*Ten aanzien van de bebouwing betreft dit in zekere mate een beperking van hetgeen mogelijk was op basis van het bestemmingsplan 'Hofnarterrein en omgeving'. In juni 2010 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard besloten conserverend te bestemmen. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. In die gevallen zal er aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing. Gelet op dat standpunt, is de bestaande bebouwing qua bebouwingsmogelijkheden vastgelegd. De gebruiksmogelijkheden zijn wel nog steeds voldoende flexibel.*

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

34. Op het pand Markt 45 is een aanduiding Cultuurhistorische waarde (CW) van toepassing. Ook deze aanduiding levert beperkingen op. Ontwikkelingen kunnen worden gefrustreerd, daarnaast is de aanduiding voorbarig. Het pand is geen gemeentelijk monument. Het opnemen van de aanduiding CW is dus niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. De staat en aard van het pand geven vooralsnog aanleiding tot twijfels omtrent het nut en de noodzaak van een aanwijzing als gemeentelijk monument.

*Op 21 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat het pand een gemeentelijk monument is. Op grond daarvan is de bescherming opgenomen in het bestemmingsplan.*

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

**T. J. van Gerven, Julianastraat 34, 5554 JC Valkenswaard, verstuurd 15 juni 2012, ingekomen 15 juni 2012.**

35. In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat er bij het gebouw nu medisch centrum Emmalaan de bouwhoogte naar 11m resp. naar 8 meter verhoogd zal worden. Ik verzoek u om de bouwhoogte naar 5 meter te brengen. In het verleden kon het gebouw niet gedraaid worden. Ook het verschuiven kon niet omdat het bestemmingsplan gewijzigd moest worden. Er loopt een legaliseringstraject van een luchtbehandelingskast. Het huidige bestemmingsplan geeft 10 m bouwhoogte aan en er is tot 10 meter gebouwd. Deze kast staat boven op en tegen de rand van het hoge gebouw en is te hoog van opbouw. Er mag en kan geen sprake zijn van verhogingswijziging in het voorontwerpbestemmingsplan van het bovengenoemde gebouw dit zou legaliseren van bovenstaande illegaliteit in een ander daglicht kan plaatsen. Het verhogen van het gebouw past ook niet in het welstandsgebied 3. Verzocht wordt de wijziging in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum terug te brengen naar lager dan 10 meter en resp. lager dan 7 meter en de positionering van het gebouw op de kavelplaats te veranderen.

*In het vigerende bestemmingsplan Centrum Randgebied heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming heeft het perceel een maximale goothoogte van 10 meter. In artikel 17 van het bestemmingsplan biedt lid 2 de mogelijkheid om 10% af te wijken van de goothoogte.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen met een goot- en bouwhoogte van 11 meter.*

*Het bouwplan dat gerealiseerd is, kent een bouwhoogte van net geen 10 meter. In juni 2010 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard besloten conserverend te bestemmen. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.*

*Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. In die gevallen zal er aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing.*

*Uitgaande van het bestaande bouwplan en het standpunt van de raad, wordt de goot- en bouwhoogte verlaagd naar 10 meter. Verschuiving in de positionering van het gebouw is niet aan de orde, gelet op het standpunt van conserverend bestemmen.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De goot- en bouwhoogte bij het Medisch Centrum Emmalaan wordt verlaagd naar 10/10.

**U. S. Jansen en B. Stokmans, Zeelberg 43, 5556 XV te Valkenswaard, verstuurd 12 juli en ingekomen 17 juli 2012**

36. Er is een eenmanszaak gevestigd op het perceel aan de Akkerstraat 6. Dit perceel staat momenteel categorie 2 bedrijven toe, maar het huidige gebruik is een categorie 3 gebruik. Een bedrijf in de categorie 3 veroorzaakt minder overlast dan meerdere bedrijven in de categorie 2. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te passen zodat de eenmanszaak kan blijven zitten, of eventueel een dispensatie kan krijgen voor bijvoorbeeld het gebruik van 1 machine 2 uurtjes per dag. Hij werkt alleen en kan dus maar 1 machine tegelijk gebruiken.

*Het perceel aan de Akkerstraat 6 ligt in het vigerende bestemmingplan Centrum Randgebied en heeft de bestemming 'Handel en Dienstverlening'. De gronden zijn bestemd voor handel en dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en bedrijven met beperkte milieuhinder, magazijnen en opslagplaatsen en verhardingen. Toelaatbaar zijn slechts bedrijven die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Inrichtingen. Het bestemmingsplan ziet de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor een categorie 3 inrichting, indien de vestiging van het bedrijf het woon- en leefmilieu in de omgeving niet onevenredig aantast en het geen bedrijf betreft, dat valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen – en vergunningenbesluit milieubeheer.*

*In het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven die voorkomen in de categorie 1 en 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en magazijnen en opslagplaatsen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om één categorie hoger toe te staan, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden behoren tot de categorie 1 en 2 bedrijven.*

*In juni 2010 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard besloten conserverend te bestemmen. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. In die gevallen zal er aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing.*

*Momenteel is een categorie 3 bedrijf gevestigd aan de Akkerstraat 6. Een categorie 3 bedrijf is onder bepaalde voorwaarden mogelijk met een afwijking van het bestemmingsplan. Het opnemen van alle categorie 3 bedrijven in de bestemming is niet in lijn van het besluit van de gemeenteraad. Bovendien passen bedrijven in de categorie 1 en 2 passen in de basis in gemengde gebieden. Categorie 3 bedrijven horen in de basis op een industrieterrein. In dit specifieke geval zal bekeken moeten worden of middels een afwijking medewerking verleend kan worden. Deze afweging is in behandeling bij het team handhaving.*

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

**V. AWHoreca Makelaars, dhr. K. van de Weerd, Bisschopswetering 96, 8293 PA te Mastenbroek, verstuurd 15 augustus 2012 en ingekomen 15 augustus 2012**

37. Het pand aan de Leenderweg 38-40 geeft aan dat daar Horeca is toegestaan, dit is toegestaan tot Categorie 3. Wanneer Categorie 4 of 5 toegestaan is, zou dat op de verbeelding moeten zijn aangegeven. In dit geval gaat het om een café, maar in het bestemmingsplan staat niet aangegeven dat er vrijstelling is tot categorie 5. Tevens is boven het geheel een bedrijfswoning gelegen. Op de verbeelding is dit niet aangegeven.

*Het perceel aan de Leenderweg 38-40 ligt in het vigerende bestemmingplan Centrum Deelgebied II en heeft de bestemming 'Woningen, waarin horecabedrijven zijn toegestaan'. De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, alsmede op de begane grond voor horecabedrijven. Een horecabedrijf is een bedrijf waar dranken en/of voedingswaren worden verkocht en/of aangeleverd voor consumptie ter plaatse, zoals een hotel-, café-restaurantbedrijf, snackbar, restaurette, koffie-shop en lunchroom, al dan niet in combinatie met een dancing, een dansschool en bowling.*

*In het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'Horeca'. Op de begane grond is een horecabedrijf tot en met categorie Horeca 3 toegestaan en op de verdiepingen opslag ten behoeve van de aangeduide horeca.*

*Uit de inventarisatie blijkt dat op het perceel het bedrijf 'De Zaak' is gevestigd. Cafés en bars vallen binnen de horeca categorie 4. In de verbeelding zal de aanduiding 'horeca tot en met categorie horeca 4' worden opgenomen. In de regels zal worden opgenomen dat op de begane grond 'horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' is toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding en de regels wordt opgenomen dat horeca tot en met categorie horeca 4 is toegestaan. Hetzelfde geldt voor het perceel aan de Leenderweg 42.

38. Tevens is boven het geheel een bedrijfswoning gelegen. Op de verbeelding is dit niet aangegeven.

*Het perceel aan de Leenderweg 38-40 ligt in het vigerende bestemmingplan Centrum Deelgebied II en heeft de bestemming 'Woningen, waarin horecabedrijven zijn toegestaan'. De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, alsmede op de begane grond voor horecabedrijven*

*In het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'Horeca'. Op de begane grond is een horecabedrijf tot en met categorie Horeca 3 toegestaan en op de verdiepingen opslag ten behoeve van de aangeduide horeca. Woningen zijn enkel toegestaan indien een functieaanduiding 'wonen' is opgenomen.*

*Uit nadere bestudering van het plangebied blijkt dat het wonen boven de horecavoorziening zeer gebruikelijk is. Artikel 9.1 sub b lid 3 wordt het artikel 'wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'' veranderd in 'wonen'. De aanduiding wonen in de horecabestemming wordt uit de verbeelding verwijderd.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 9.1 sub b lid 3 wordt het artikel 'wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'' veranderd in 'wonen'.

**W. Woningbelang, B. Padberg, postbus 117, 5550 AC Valkenswaard, verstuurd 8 augustus 2012, ingekomen 10 augustus 2012.**

39. In 2003 heeft Woningbelang in samenspraak met de gemeente Valkenswaard aan de Kromstraat 10a tot en met 10f zes schoolwoningen gerealiseerd. Deze woningen zouden in aanvang gebruikt worden als klaslokaal, maar op termijn als reguliere appartementen. De verhuur van de schoolwoningen aan stichting SKOZOK wordt stopgezet voor de huisnummers 10e en 10f. Woningbelang wil deze schoolwoningen nu graag als appartement gaan inzetten voor de reguliere verhuur. De vraag is of reguliere verhuur mogelijk is binnen de maatschappelijke bestemming. Indien dat niet mogelijk is graag de bestemming veranderen in woondoeleinden.

*Het perceel aan de Kromstraat 10a tot en met 10f ligt in het bestemmingsplan Centrum Randgebied en heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Binnen de bestemming 'bijzondere doeleinden' zijn de gronden bestemd voor doeleinden ter zake van openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg, religie, onderwijs, sport, verenigingsleven, sociale en culturele doeleinden, ouderenhuisvesting en hiermee gelijk te stellen voorzieningen. In het vigerende bestemmingsplan is het dus mogelijk om de gronden ook te gebruiken voor ouderenhuisvesting.*

*Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, te weten: educatieve medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, alsmede verzorgd en beschermd wonen, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorziening.*

*Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan zouden de gronden dus tevens gebruikt kunnen worden voor verzorgd en beschermd wonen, wat voor een gedeelte aansluit bij de voorheen geldende begrip 'ouderenhuisvesting'. De begrippen 'verzorgd en beschermd wonen' zijn echter geen begrippen meer die in SRE (Samenwerking Regio Eindhoven) verband worden gebruikt. Daarom wordt deze begrippen in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Dit zou betekenen dat reguliere verhuur niet tot de mogelijkheden behoort.*

*Uit onze gegevens blijkt echter dat er een huurovereenkomst is opgesteld voor de huur van 6 schoolwoningen. Uit deze overeenkomst blijkt dat Woningbelang 6 woningen heeft gebouwd, die tijdelijk worden verhuurd aan de gemeente die deze ruimte huurt voor een tijdelijke periode om de extra behoefte in schoollokalen op te vangen.*

*Aangezien uit zowel het bestemmingsplan als de huurovereenkomst blijkt dat er woningen gerealiseerd mogen worden, zal in het ontwerpbestemmingsplan deze bepaling worden behouden. In de verbeelding zal de aanduiding 'wonen' worden opgenomen ter plaatse van de Kromstraat 10a tot en met 10f, zodat ook daar woningen zijn toegestaan.*

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding zal de aanduiding 'wonen' worden opgenomen ter plaatse van de Kromstraat 10a tot en met 10f.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen die volgen uit het vooroverleg en de inspraakreacties, is er ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen betreffen de volgende:

#### *Verbeelding*

1. In de verbeelding worden de waardevolle bomen opgenomen.
2. De aanduiding horeca 3 wordt van de verbeelding verwijderd bij de bestemming gemengd, aangezien dit overal binnen de bestemming gemengd is toegestaan.
3. De belijning wat betreft de bouwvlakken is niet altijd goed weergegeven. De bouwvlakken aan de Markt zijn op sommige plekken aangepast.

4. Het perceel aan de Dommelseweg 28a betreft een nieuwbouwproject. Het project is ten onrechte aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.
5. De aanduiding van het hotel op de markt is aangepast.
6. Het perceel aan de windmulder 4 heeft een breedte van 21 meter, dus het bouwvlak krijgt een diepte van 15 meter.
7. Gelet op het feit dat de Markt 13 momenteel ook de mogelijkheid heeft voor dienstverlening, krijgt ook het perceel aan de Markt 13 de aanduiding 'dienstverlening'.
8. Horeca tot en met categorie uitsplitsen in verschillende legenda's.
9. Bakkerstraat 43 zijn gestapelde woningen, de bouwhoogte wordt verhoogd naar 10 meter.
10. In de legenda staat opgenomen 'specifieke vorm van verkeer- corsobouwplaats'. Dit moet echter zijn 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats'.
11. De overgang van maatschappelijk naar wonen ter hoogte van de kerk en de Luikerweg is niet correct. Het perceel D 3996 krijgt ook de bestemming wonen.
12. Hofstraat 2 moet cultuurhistorisch waardevol over gehele pand.
13. Het perceel aan de Markt 23 krijgt de aanduiding H=3. Momenteel zijn ook horecavoorzieningen mogelijk binnen de bestemming. Deze zouden graag behouden blijven.
14. Op de verbeelding hebben de panden Hofstraat 6-6a de aanduiding cw gekreken. Deze aanduiding moet bij Hofstraat 8-8a staan.
15. Omdat het bestemmingsplan Kloosterpark naar alle verwachting op 27 september 2012 wordt vastgesteld, worden deze percelen, uit de verbeelding verwijderd.

*Toelichting:*

16. Bij paragraaf 1.2 wordt de volgende tekst toegevoegd. Als aanvulling op deze systematiek heeft het college van Valkenswaard op 8 mei 2012 besloten dat in gebieden waarvoor nog een bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan van kracht is dat na 1 juli 2003 is vastgesteld en waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend, wordt uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden. Een bestemmingsplan gaat immers uit van een planperiode van tien jaar, de gemeente Valkenswaard wil daarom de mogelijkheid bieden om in ieder geval die tien jaar volledig te kunnen benutten.
17. In paragraaf 2.2 wordt ook de verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan Centrum Deelgebied II, vastgesteld op 24 april 1980, goedgekeurd op 14 juli 1981, onherroepelijk op 9 april 1984, toegevoegd.
18. Nota Ruimte is ingetrokken. Paragraaf 3.1.1 Nota Ruimte komt te vervallen.
19. De tekst bij paragraaf 3.1.2 wordt de tekst aangepast aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Ook de titel wordt daar op aangepast.
20. Paragraaf 3.3 wordt aangepast aan de Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' die op 28 juni 2012 is vastgesteld.
21. Paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 worden aangepast. De gemeenteraad heeft in juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard deel A nieuwe stijl vastgesteld. De toelichting wordt hierop aangepast.
22. Paragraaf 4.3.1 wordt de conclusie aangevuld n.a.v. het vooroverleg met het waterschap.
23. Paragraaf 4.3.2 worden de bevindingen uit het historisch bodemonderzoek toegevoegd.
24. Paragraaf 4.4.1 In juli 2012 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische monumentenzorg vastgesteld. De wijzigingen die voortvloeien uit dit beleidsplan worden opgenomen in deze toelichting.



25. Het pand Bakkerstraat 60-62 staat in paragraaf 4.4.2 genoemd als cultuurhistorisch waardevol. Dit pand ligt echter niet binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Centrum en wordt van de lijst verwijderd.
26. In paragraaf 4.4 wordt de Dommelseweg 28a van de lijst verwijderd.
27. In paragraaf 7.2.1. worden de laatste 2 zinnen van Kamerverhuur vervangen door de volgende twee zinnen. 'Kamerverhuur door een eigenaar/hospita, van 1 kamer voor maximaal 1 persoon, die zelf het overgrote deel van de woning bezet, valt niet onder dit begrip en het restrictieve beleid. Dit is mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'.'
28. Het begrip bebouwingspercentage is niet in de regels artikel 1 opgenomen en kan ook in de toelichting hierop in paragraaf 7.2.1 worden verwijderd.
29. Afbeelding 16 uit de toelichting wordt verkleind zodat utilitair gebouw verwijderd wordt, omdat dat gedeelte van de afbeelding niet overeenstemt met de regels.
30. In paragraaf 7.2.2 wordt de tekst aangepast naar aanleiding van wijziging in de regels.
31. Hoofdstuk 8 wordt ingevuld.
32. Er wordt een voorgevelrooilijn opgenomen binnen de bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Horeca en Maatschappelijk voor zover deze bestemming grenst aan de verkeersbestemming, zodat gewaarborgd wordt dat aan- en bijgebouwen niet worden gerealiseerd direct aan de openbare weg.

*Regels:*

33. Bij de bestemming Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Horeca en Maatschappelijk is opgenomen dat aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd op of 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. In sommige gevallen is het hierdoor ook mogelijk grenzend aan de openbare weg en vóór het bouwblok een aan of bijgebouw te bouwen. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de aanbouwen gesitueerd moeten zijn achter de voorgevelrooilijn.
34. In de regels worden de woorden aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen etc. vervangen door bijbehorende bouwwerken. Deze wijziging is niet van toepassing indien men het specifiek heeft over bijgebouwen (zoals bij de vergunning voor mantelzorg).
35. In de regels wordt de bescherming van de waardevolle bomen opgenomen.
36. Wanneer gesproken wordt over een bebouwingspercentage, wordt na het percentage aangegeven dat het bebouwingspercentage 'van het bouwperceel' wordt bedoeld. De tekst 'van het bouwperceel' wordt toegevoegd.
37. In artikel 1 wordt het begrip bijbehorend bouwwerk toegevoegd en het begrip beschermd wonen verwijderd.
38. In artikel 1 wordt het begrip Kamerverhuur vervangen door de volgende tekst: de verhuur van een woning of woongebouw 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;
39. In artikel 1 wordt bij het begrip maatschappelijke voorzieningen de tekst 'alsmede verzorgd en beschermd wonen,' verwijderd.
40. In artikel 1 wordt het begrip overkapping vervangen door de volgende tekst: een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand.
41. Artikel 2.2 ondergeschikte bouwdelen wordt uit de regels verwijderd.

42. De regels m.b.t. archeologie worden aangepast aan de hand van de laatste standaard zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2012.
43. Artikel 6.3.2 sub a wordt gewijzigd in 'wonen op de begane grond'.
44. In artikel 18 wordt artikel 18.2 ondergeschikte bouwdelen toegevoegd.