GEMEENTE
VALKENSWAARD

Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Centrum, behorende bij besluit van 28 maart 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum heeft gedurende een periode van zes weken, van 18 oktober tot en met 28 november 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorpshuis in Borkel en Schaft en via de gemeentelijke en landelijke websites. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Kempener Koerier. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn 17 zienswijzen binnengekomen.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Waterschap De Dommel heeft per brief van 15 november 2012 aangegeven dat ze kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen en de reactie van de gemeente besproken. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.
Tevens is er een aantal ambtshalve wijzigingen. Ook deze wijzigingen zijn opgenomen in deze nota.

Zienswijze 1, F. Janssens, Bakkerstraat 31, 5554 EC te Valkenswaard, verstuurd 12 oktober 2012, ontvangen 12 oktober 2012.

1. *Het pand aan de Bakkerstraat 31 dient de bestemming te worden gewijzigd van 'detailhandel en wonen' naar enkel 'wonen'.*

Op het perceel aan de Bakkerstraat 31 is tot op heden altijd een dierenwinkel gevestigd geweest. Deze winkel is echter recent gesloten. Gelet op het verzoek van de eigenaar wordt de bestemming aan de Bakkerstraat 31 gewijzigd van 'Detailhandel' waarbij wonen op de verdieping is toegestaan naar de bestemming 'Wonen'. Voor de bestemming 'Wonen' kennen we standaard bouwdieptes van het bouwvlak. Conform de standaard, zou het bouwvlak 10 meter diep worden. Gelet op het feit dat er meer dan 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken staan, wordt het bouwvlak in totaal 24 meter diep, met de laatste 14 meter een goot- en bouwhoogte van 4 meter. Aan de voorzijde wordt de goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter gehanteerd. Tevens wordt de aanduiding 1 opgenomen, zodat er één grondgebonden woning mogelijk is op het perceel.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bestemming van het perceel zal gewijzigd worden van 'Detailhandel' naar 'Wonen', waarbij 1 woning is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Het bouwvlak wordt in totaal 24 meter diep, met de laatste 14 meter een goot- en bouwhoogte van 4 meter.

Zienswijze 2, mondelinge zienswijzen van Bewonersvereniging Centrumbelangen door de heer G. Smulders, Markt, de heer A. van Dijk, Markt 9, mevrouw W. Leemans, Markt 13, allen te Valkenswaard van 23 oktober 2012.

2. *Het pand aan de Markt 23 dient geen horecabestemming te krijgen. Het pand is nu een museum. Indieners vrezen een toename van de overlast als gevolg van horeca in het pand, en een terras aan de voorzijde. Het gaat daarbij om diverse vormen van hinder, zoals geluidsoverlast en afval. Maar ook heeft het pand geen ruimte om het terrasmeubilair op te bergen, waardoor dit blijvend in het zicht staat. Hoe wordt bovendien gewaarborgd dat er geen activiteiten plaatsvinden die behoren tot een hogere horeca categorie?*

Het perceel aan de Markt 23 valt momenteel in het bestemmingsplan 'Hofnarterrein en omgeving'. Het perceel heeft de bestemming 'Centrumfunctie I'. Gronden bestemd met de bestemming 'Centrumfunctie I' zijn primair bestemd voor wonen, dienstverleningsactiviteiten met overwegend publiekaantrekkend karakter, sociaal-culturele activiteiten, kleinschalige kantoren en onderwijs en secundair voor kleinschalige detailhandel en horeca. Onder horeca wordt verstaan een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen dranken en/ of voedsel en/ of van nachtverblijf al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat expliciet het volgende opgenomen: 'Het oorspronkelijke gemeentehuis wordt voor wat betreft het gebruik geschikt geacht voor een gemeenschapsfunctie of voor het toevoegen van een segment in de Markt namelijk een luxe restaurant'.
Dit betekent dat op grond van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden het ook mogelijk is om een horecagelegenheid te vestigen in het pand.
Het bestemmingsplan 'Centrum' is opgesteld conform de vastgelegde systematiek, welke door de gemeenteraad op 1 juli 2010 is vastgesteld. In het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande situatie bestemd met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. Het bestaande gebruik kan heel strikt worden vastgelegd of kan enige ruimte bieden. In dit geval is er, aansluitend op het voorheen geldende bestemmingsplan, voor gekozen om wel conserverend te bestemmen, zonder alles op slot te zetten. Immers, het centrum van Valkenswaard is dynamisch. De Markt is het centrale punt in Valkenswaard waar horeca een passende functie is.
Aansluitend aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Hofnarterrein e.o.' is ook nu opgenomen dat horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. Dit betekent dat enkel winkelgebonden daghoreca, maaltijd- en logiesverstrekkers en spijsverstrekkers zijn toegestaan. De (mogelijk) meer overlast gevende functies, te weten horeca 4 (drankverstrekkers) en horeca 5 (zware horeca) zijn hier niet toegestaan. Hierdoor wordt de mogelijke overlast van hinder tot een minimum beperkt en is er geen aanleiding om op grond daarvan de gebruiksmogelijkheden van dit pand in te perken. Als er sprake is van zwaardere horeca, dan zal daar op grond van het bestemmingsplan handhavend tegen opgetreden kunnen worden.
Het bestemmingsplan regelt niets over de opslag van terrasmeubilair. Wel is er in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Verkeer' opgenomen dat terrassen zijn toegestaan, behorende bij een aansluitende horecabestemming. Op grond van artikel 2.28 van de Algemene plaatselijke verordening is voor het inrichten en exploiteren van een terras een exploitatievergunning noodzakelijk. Bij het verlenen van de vergunning kunnen er eisen worden gesteld aan de vergunning, rekening houdend met de woon- en leefsituatie in de omgeving.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

3. *Er vindt een forse uitbreiding plaats van de horeca rondom de Markt, zowel aan de oost- en westzijde als de zuidzijde. Binnen de bestemming 'Gemengd' is het op ieder perceel mogelijk een horecabedrijf tot en met categorie 3 te vestigen. Dat is nu niet het geval, horeca is slechts toegestaan in die panden waar nu ook horeca is gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er geen verruiming van het aantal bestaande horeca-gelegenheden mag plaatsvinden, functies zijn slechts onderling uitwisselbaar. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' lijkt hieraan voorbij te gaan. In het gehele gebied aan de Markt 31 tm 45 wordt nu zelfs mogelijk horecabedrijven tot en met categorie 4 te vestigen. Indieners kunnen zich hier niet mee verenigen.*

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de vastgelegde systematiek, welke door de gemeenteraad op 1 juli 2010 is vastgesteld. In het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande situatie bestemd met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. Om de bestaande situatie vast te leggen, hebben wij standaarden ontwikkeld.
Het gebied kent een diversiteit van woningen, horeca, detailhandel, maatschappelijke functies en dienstverlening. In de basis wordt dit bestaande gebruik vastgelegd. Mocht in de toekomst een andere functie gewenst zijn, dan is dat enkel mogelijk mits het college medewerking verleent aan een ontheffingsprocedure van het bestemmingsplan.
In sommige gevallen is op voorhand al aan te geven dat ook andere functies dan de bestaande functie op het perceel mogelijk zijn. Dit is met name in het centrum, waar verschillende functies bij elkaar komen, goed mogelijk. Daarom hebben sommige percelen in het centrum een gemengde functie. Binnen de bestemming 'Gemengd' is op de begane grond dienstverlening toegestaan. Tevens was in het ontwerpbestemmingsplan horeca tot en met categorie 3 toegestaan. Middels een amendement is dit gewijzigd. Daar waar momenteel op de begane grond een horecabedrijf in de categorie

horeca 3 (spijsverstrekkers) of 4 (drankverstrekkers), een horecabedrijf in de categorie horeca 5 (zware horeca), detailhandel of een woning is gevestigd, is er binnen de bestemming 'Gemengd' een specifieke aanduiding gegeven, zodat op dat perceel ook die functie is toegestaan. Deze horecafuncties zijn immers van een zwaardere categorie, die niet overal in het centrum passend is. Daarom is met een afwijkingsbevoegdheid een mogelijkheid geboden om horeca tot en met categorie 2 en 3 op de begane grond te vestigen, als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.
De zienswijze geeft aan dat het gehele gebied aan de Markt 31 tot en met 45 de mogelijkheid wordt geboden om horecabedrijven tot en met categorie 4 te vestigen. Dit is echter niet de intentie geweest van het ontwerpbestemmingsplan. Uitgangspunt is dat categorie 4 is toegestaan op de panden waar momenteel ook al zwaardere horeca gevestigd is, te weten:

- Markt 35
- Markt 41

Dit is een fout in het bestemmingsplan en de zienswijze geeft dus aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.
In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Hofnarterrein e.o.' is in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen dat er geen verruiming mag zijn van de horeca-activiteiten (m.u.v. het oude gemeentehuis). Deze beperking was noodzakelijk, omdat de bestemming 'Horeca' geen onderscheid maakte in type horeca. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dat onderscheid wel gemaakt. Door dit onderscheid, is het mogelijk om de drankverstrekkers en zware horeca, die over het algemeen meer overlast geven dan de andere vormen van horeca, specifiek te bestemmen. De zwaardere horeca is dus op basis van het bestemmingsplan enkel toegestaan op de bestaande situatie. Lichtere vormen van horeca zijn toegestaan op de Markt en de Luikerweg met de bestemming gemengd. Deze bestemming sluit goed aan bij het horecabeleid van de gemeente. Het horecabeleid biedt ruimte voor een beperkte stimulering van de horeca in de concentratiegebieden (Markt en Statie). Hiervan wordt gezegd dat "deze beperkte stimulering niet in eerste instantie gelegen is in de kwantitatieve toename van nieuwe, met name natte horecabedrijven (dat wil zeggen die natte horecabedrijven, die zich grotendeels richten op de avondfunctie). Veeleer gaat het ons om enerzijds de verbetering van het huidige aanbod aan horecaproducten (bijv. door aanpassing van de huidige formules van de gevestigde ondernemers) en anderzijds om de ontwikkeling van nieuwe, hoogstaande kwalitatieve horecaproducten, die zich met name richten op de vergroting van de dagrecreatieve- of verblijfs- of winkelondersteunende functie." De bestemming 'horeca tot en met horeca categorie 3' sluit hier bij aan.

Voor de horecabedrijven ten westen van de Markt is bewust gekozen om die percelen enkel een horecabestemming te geven, omdat dit percelen in het centrum van Valkenswaard zijn, waar een andere functie dan een horecafunctie, afbreuk zou kunnen doen aan de kwaliteit van het uitgangscentrum.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Horeca tot en met categorie 3 wordt enkel toegestaan op de percelen waar momenteel horeca tot en met categorie 3 is gevestigd. Daarnaast wordt met een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om horeca op de begane grond in de categorie 2 en 3 toe te staan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' zal voor de panden aan de Markt 31 tot en met 45 enkel worden opgelegd op de panden Markt 35 en Markt 41 en bijbehorend perceel.</u>

4. *Afgevraagd wordt in hoeverre het mogelijk is binnen de bestemming 'horeca' en 'gemengd' terrassen te realiseren c.q. uit te breiden in de achtertuinen. De bestemming loopt immers door tot aan de achterzijde van de perceelsgrens. Indieners vinden dit een ongewenste ontwikkeling, gelet op de overlast die dit veroorzaakt.*

Binnen een aantal bestemmingen in het Centrum is "horeca" op de begane grond toegestaan. In dat geval betekent dat, dat ook de onbebouwde ruimte is bestemd en dus terrassen volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan. Om een terras te kunnen exploiteren is op grond van artikel 2.28 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor het inrichten en exploiteren van een terras echter ook een exploitatievergunning noodzakelijk. Of een terras daadwerkelijk gerealiseerd kan worden aan de achterzijde, is hiervan afhankelijk.
De gemeenteraad is van mening dat ondernemers en met name horecaondernemers in het centrum van Valkenswaard de mogelijkheid dienen te hebben om hun bedrijfsvoering aan te passen aan het gewenste publiek. Een van de mogelijkheden daartoe is het realiseren van een terras aan de achterzijde. Dit mag niet tot overlast leiden voor bewoners aan de Markt. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om terrassen aan de achterzijde mogelijk te maken. Of een terras ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, hangt af van of de benodigde exploitatievergunning verleend kan worden. De Nota Terrassenbeleid uit 2004 wordt zo mogelijk op dit onderdeel nog aangepast.

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

5. *De panden aan de Markt 19 tot en met 21 d en De Hofnar 5 tot en met 11 hebben de bestemming 'gemengd'. Daarmee zijn ook horecabedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Dit is niet gewenst, gelet op de overlast die dit met zich meebrengt. Daarnaast wordt hiermee ook niet de bestaande situatie vastgelegd.*

De percelen aan de Markt 19 tot en met 21 d en De Hofnar 5 tot en met 11 hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Echter, in de huidige situatie is er sprake van dienstverlening op de begane grond en appartementen op de verdieping. De situatie is daarmee vergelijkbaar met de panden aan de Markt 27 en De Hofnar 2. Met de bestemming 'Gemengd' is het inderdaad mogelijk om hier een horecagelegenheid te openen. Het is niet de bedoeling om hier horeca toe te staan, en het sluit bovendien niet aan bij de systematiek om de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen. De bestemming zal daarom gewijzigd worden naar de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen die bestemming is dienstverlening op de begane grond toegestaan en wonen op de verdieping.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De percelen aan de Markt 19 tot en met 21d en De Hofnar 5 tot en met 11 krijgen de bestemming 'Dienstverlening'.

6. *Indien toch overal horeca wordt toegestaan, zien indieners ook graag op de panden Markt 9 tot en met 13 een gemengde bestemming. Indieners vragen zich af waarom op deze percelen dan uitsluitend een woonbestemming, met functieaanduiding 'dienstverlening' ligt.*

Horeca wordt niet overal toegestaan, de mogelijkheid om horeca te vestigen beperkt zich (behoudens bestaande horecafuncties) tot de panden gelegen aan het Marktplein en de Luikerweg. Het verder verruimen van het gebied waar horeca is toegestaan, is hierbij niet gewenst.
Daarnaast heeft de raad besloten dat horeca enkel gewenst is op de percelen waar momenteel horeca is gevestigd. Middels een afwijking is op de begane grond horeca 2 en 3 toegestaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is het zo dat horeca binnen de bestemming gemengd, enkel is toegestaan op de percelen waar momenteel horeca is gevestigd. Middels een afwijking kan het college medewerking verlenen aan horeca 2 of 3 op de begane grond.

Zienswijze 3, mondelinge zienswijzen van mevrouw A.G.W. van Riet en de heer J.M.M. Geenen, Bakkerstraat 55 te Valkenswaard, 6 november 2012.

7. *Het bouwvlak aan het perceel Bakkerstraat 51 is te groot ingetekend. Aan de achterzijde van het pand is namelijk geen (hoofd)bebouwing aanwezig. Dat is wel het geval bij het perceel Bakkerstraat 55.*

Het bouwvlak bij het perceel aan de Bakkerstraat 51 is inderdaad te groot ingetekend. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw liggen bijbehorende bouwwerken. In de bestemming 'Horeca' bestaat de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken te realiseren. Deze regeling voor bijbehorende bouwwerken is voldoende ruim.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak aan de Bakkerstraat 51 zal verkleind worden tot de bestaande situatie.

8. *Per besluit van 13 juli 2009 is goedkeuring verleend voor de bouw van 2 woningen en een bedrijfspand op de locatie Bakkerstraat 53-55. Het betreft de woning op nr 55 en het bedrijfspand met bovenwoning op nr 53. Het is merkwaardig dat de woning op nr 55 niet positief bestemd is.*

GEMEENTE
VALKENSWAARD

Op 28 april 2009 heeft u een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ingediend voor het uitbreiden en veranderen van een woonhuis en het wijzigen van het gebruik horeca in kantoordoeleinden, gelegen op het perceel Bakkerstraat 53 en 55 te Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie F nummer 3034. Op 13 juli 2009 is deze bouwvergunning verleend.

Uit de bouwvergunning blijkt dat de begane grond gebruikt wordt voor kantoren en dat er 2 woningen op het perceel zijn. Één woning aan de Bakkerstraat 55 en één op de verdieping van de Bakkerstraat 53.

Gelet op deze bouwvergunning zullen er twee wijzigingen doorgevoerd worden:
- het aantal woningen wordt verruimd naar 2;
- de aanduiding dienstverlening zal worden opgenomen.

De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het aantal woningen. Het perceel aan de Bakkerstraat zijn twee woningen. De bouwdiepte bij twee woningen ligt op maximaal 12 meter. Dit betekent dat de diepte van het bouwvlak comfort de standaard op 12 meter is gelegd. Deze situatie betreft echter een uitzonderlijke situatie, waarbij het hoofdgebouw aan de achterzijde van het perceel ligt. Daarom zal het bouwvlak worden vergroot. Hierbij zal de maatvoering worden opgenomen van een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het aantal woningen aan de Bakkerstraat 53-55 wordt verruimd naar 2, het bouwvlak wordt vergroot, gelet op de bestaande situatie, waarbij de goot- en bouwhoogte na 12 meter, op 3 en 6 meter ligt. Tevens wordt de aanduiding 'Dienstverlening' opgenomen.

9. *In het inspraakverslag staat dat het pand momenteel te huur staat. Dat is onjuist, het pand is verhuurd tot en met 2013, echter de verhuurder is zonder bericht vertrokken en er loopt een incassoprocedure. Daarnaast is sinds 2012 Buurtzorg gevestigd in een gedeelte van het pand.*

Zoals u aangeeft is Buurtzorg sinds 2012 gevestigd in een gedeelte van het pand. Het gebruik van het pand voor deze functie, sluit aan bij de vergunning die is verleend voor kantoordoeleinden.
Zoals blijkt bij de zienswijzen nummer 8, zal het bestemmingsplan worden aangepast aan de vergunning.
Bij het inspraakverslag is aangegeven dat het uitgangspunt is dat leegstaande panden een goede bestemming dienen te krijgen. Omdat bij leegstaande panden niet uitgegaan kan worden van het bestaande gebruik, wordt in die gevallen aangesloten bij de huidige bestemmingsplanmogelijkheden. In het inspraakverslag hebben wij aangegeven dat volgens onze gegevens het pand te huur stond. Nu wordt aangegeven dat het pand niet te huur staat, maar gebruikt wordt voor dienstverlening, is er geen argument om aan te sluiten bij de oude bestemmingsplanmogelijkheden. Bovendien blijkt uit uw gegevens niet dat het pand gebruikt wordt voor horeca. Gelet op het uitgangspunt om de bestaande, feitelijke situatie positief te bestemmen, is er geen reden meer om het perceel de bestemming 'horeca tot en met horecacategorie 3' toe te kennen. Deze aanduiding wordt daarom van het bestemmingsplan verwijderd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' wordt voor het perceel Bakkerstraat 53-55 uit de verbeelding verwijderd. Tevens wordt artikel 13.1 lid g uit de regels verwijderd.

10. *Sinds 1998 is het pand aan de Bakkerstraat 53 bestemd als horeca met recreatieve voorzieningen. Voorheen was het pand een horecapand zonder beperking. Het gebruik van het pand als café is gekoppeld aan recreatieve voorzieningen en is als zodanig overeengekomen met de gemeente. De bestemming 'wonen' met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is daarom te beperkt.*

Zoals bij punt 9 aangegeven is het uitgangspunt van dit bestemmngsplan de bestaande, feitelijke situatie positief te bestemmen. In uw zienswijzen geeft u aan dat het pand gebruikt wordt voor dienstverlening en 2 woningen. Dit blijkt ook uit de bouwvergunning van 13 juli 2009. Het pand wordt niet gebruikt voor recreatieve voorzieningen. Daarom wordt deze recreatieve bestemming niet opgenomen in het bestemmingsplan.

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

11. *Eventueel willen eigenaren akkoord gaan met een wijziging van de bestemming van het pand Bakkerstraat 53, waarbij wonen en een gemengde bestemming mogelijk wordt: horeca, detailhandel, handel en dienstverlening, praktijkruimte en/of bedrijfsruimte te vestigen op dat adres.*

De gevraagde wijziging betreft een verruiming van de bestaande mogelijkheden. Het verruimen van de bestemming sluit niet aan bij het uitgangspunt om de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen. Bovendien is gelet op de ligging in een voornamelijk woonomgeving, een gemengde bestemming niet gewenst.
Indien u het pand op een andere manier wilt gebruiken, kunt u daarvoor wel een ontheffing vragen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo. Dit artikel biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het gebruik van bouwwerken tot 1500 m2. Afhankelijk van het gewenste gebruik zal een goede afweging gemaakt worden of in het specifieke geval het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan.

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

Zienswijze 4, mondelinge zienswijze van de heer S. Engelenburg, Markt 64-66 te Valkenswaard op 8 november 2012.

12. *Waarom heeft het perceel aan de Markt 64-66 twee percelen, met daarin het onderscheid in horeca-categorieën? Het is immers één bedrijf.*

Op het perceel aan de Markt 64-66 zit momenteel één bedrijf, namelijk het bedrijf Paparazzi. Het is onjuist dat er een onderscheid is gemaakt in deze twee percelen. Beide percelen vallen in de horeca categorie 5.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De percelen aan de Markt 64 en 66 zijn één bedrijf. Beide percelen krijgen op de verbeelding de aanduiding 'horeca tot en met de horecacategorie 5' voor het volledige perceel. De verbeelding zal hier op worden aangepast.

13. *Waarom is het bouwvlak niet groter ingetekend, zoals bijvoorbeeld het geval is bij de percelen Markt 38 tot en met 62? De aanbouw van de discotheek valt nu buiten het bouwvlak. Hiermee hangt samen de wens van de heer Engelenburg om aan de achterzijde van het pand een terrasgedeelte en een rokersruimte te realiseren. Het gewenste terras zou meer achter in de tuin moeten komen, terwijl de rokersruimte links aan de aanbouw zou worden gebouwd, ingesloten tussen twee bouwwerken. Indien het bouwvlak wordt verruimd, is deze rokersruimte passend binnen de regels van het bestemmingsplan.*

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deelgebied IV' hebben de panden met de even nummers aan de Markt 20 tot en met 66 de bestemming 'woningen waarin horecabedrijven zijn toegestaan' en de bestemming 'kantoren'. Aan de achterzijde van deze panden hebben de percelen de bestemming 'magazijnen'. Voor al deze bestemmingen is een bouwvlak opgenomen. Voor de magazijnen was een maximale goothoogte van 4,5 meter opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' hebben de percelen de bestemming 'Horeca' en de bestemming 'Gemengd'. Uitgangspunt bij het bepalen van de diepte van het bouwvlak is de bestaande, feitelijke situatie van de hoofdbebouwing. Deze bouwdiepte is voor de bestemming 'Gemengd' niet goed overgenomen. De hoofdbebouwing van het pand aan de Markt 62 is 10 meter diep. Voor het pand aan de even nummers aan de Markt 44 tot en met 60 is 20 tot 23 meter diep. De hoofdbebouwing van de panden met de even nummers van de Markt 36 tot en met 56 is 15 meter diep. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
Naast de hoofdbebouwing zijn er van de Markt 20 tot en met 66 ook nog bijbehorende bouwwerken. In het bestemmingsplan is echter geen rekening gehouden met de mogelijkheid die er bestond om magazijnen te bouwen. Van deze mogelijkheid is op de desbetreffende percelen ook gebruik gemaakt. De algemene regeling voor bijbehorende bouwwerken die is opgenomen in het bestemmingsplan, zou gelet op de bestaande bebouwing, te beperkt zijn. Daarom zal het bouwvlak vergroot worden voor de percelen van de Markt 20 tot en met 66. De hoogtelijnen worden conform de bestaande situatie op het bouwvlak gelegd, waarbij, gelet op een uniforme, standaard regeling, de goot- en bouwhoogte op het achterste gedeelte op 5 meter ligt.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van de panden met de even nummers Markt 20 tot en met Markt 66 krijgen een groter bouwvlak. Hierbij worden de goot- en bouwhoogtelijnen aangepast aan de bestaande situatie, met extra hoogtelijnen, waarbij er aan de achterzijde een uniforme maat van de goot- en bouwhoogte van 5 meter wordt opgelegd.
Het bouwvlak van de panden met de even nummers Markt 36 tot en met 62 krijgen conform de bestaande situatie een differentiatie in de goot- en bouwhoogte.

14. *In het verleden zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente over bovengenoemde uitbreiding. Vanuit de gemeente is aangegeven hier welwillend tegenover te staan, maar dat deze ontwikkeling niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Waarom worden deze zaken in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen.*

Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld.
Wel worden de nieuwe gebieden voorzien van een uniforme actuele regeling. Zoals is aangegeven bij punt 13, wordt het bouwvlak wel aangepast. Mogelijk dat uw verzoek past binnen het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Indien u concrete plannen heeft om de gronden op een andere manier te bebouwen en te gebruiken, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Op dat moment zal beoordeeld worden of medewerking verleend kan worden aan uw verzoek en welke procedure daarvoor eventueel doorlopen moet worden.

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

15. *Waarom ligt er geen gemengde bestemming op het pand, zoals bij de percelen Markt 38 tm 62? Binnen de bestemming 'gemengd' is namelijk ook dienstverlening mogelijk op de verdieping, binnen de bestemming 'horeca' is die mogelijkheid er niet. Mogelijk dat in de toekomst de wens bestaat om een restaurant te exploiteren op het perceel.*

De panden aan de Markt 38 tot en met 62 liggen in het bestemmingsplan 'Centrum Deelgebied IV' en hebben de bestemming 'kantoren'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden zowel op de begane grond als op de verdiepingen bestemd voor kantoordoeleinden. Gelet op de bestaande rechten en het feit dat een aantal locaties de verdieping al wordt gebruikt voor dienstverlening, is dit gebruik nu ook opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.

Voor uw perceel is de volgende situatie van toepassing. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deelgebied IV' heeft uw perceel de bestemming 'woningen waarin horecabedrijven zijn toegestaan'. Op grond van dit bestemmingsplan is horeca enkel op de begane grond toegestaan. Een horecabedrijf is op de verdieping enkel mogelijk als daarvoor een ontheffing is verleend. In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' is in de bestemming 'Horeca' op de begane grond een horecabestemming opgenomen. Er is echter geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor horeca op de verdieping. Dit is niet consequent, aangezien die mogelijkheid wel is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.
Het standaard opnemen van horeca op de verdieping is niet gewenst, omdat er een afweging moet plaatsvinden of dit ruimtelijk wel passend is. Daarom wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om horeca op de verdieping toe te staan.
Dienstverlening op de verdieping voor de bestemming 'Horeca' is in eerste instantie geen logische combinatie. Het ligt dus niet voor de hand deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Indien u het pand voor dienstverlening wilt gebruiken, kunt u daarvoor wel een ontheffing vragen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo. Dit artikel biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het gebruik van bouwwerken tot 1500 m2. Afhankelijk van het gewenste gebruik zal een goede afweging gemaakt worden of in het specifieke geval het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan.

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

In artikel 9 wordt onder 9.3.1 opgenomen 'het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven op de verdieping'. In artikel 9.5.2 wordt toegevoegd:

9.5.2 Afwijken m.b.t. horecabedrijven

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en artikel 9.3.1 ten behoeve van horecabedrijven op de verdieping(en), mits:

a. het een uitbreiding betreft van het op de begane grond gelegen bedrijf en daarmee ruimtelijk, functioneel en exploitatief een eenheid vormt;
b. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon)omgeving oplevert;
c. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

16. In het vigerende bestemmingsplan heeft de achterzijde van het perceel de bestemming 'Kantoren' deze komt nu te vervallen. Als gevolg van deze wijziging zal mogelijk een planschadeclaim als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.

Het klopt dat het bestemmingsplan 'Centrum Deelgebied IV', welke in 1982 is vastgesteld, de mogelijkheid bood om kantoren te realiseren op de achterzijde van het perceel. Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden. Wel willen wij u er op wijze dat bij de beoordeling van het verzoek, ook rekening gehouden zal worden met de passieve risicoaanvaarding. Van passieve risicoaanvaarding is sprake indien een belanghebbende van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt dan wel daartoe tijdig concrete pogingen doet, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden te beperken. Bij passieve risicoaanvaarding draait het aldus om de vraag of de belanghebbende kan worden verweten riskant te hebben stilgezeten. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat er voor de redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding moet hebben bestaan om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor zijn perceel zou verslechteren. Of er sprake is van passieve risicoaanvaarding, zal worden beoordeeld op het moment dat u een verzoek om planschade indient.

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

Zienswijze 5, stichting belangengroep Europalaan e.o. Valkenswaard, t.a.v. Th. Terhaard, Parallelweg Noord 32, 5553 CA te Valkenswaard, verstuurd 11 november 2012, ontvangen 15 november 2012.

17. *Er dient rekening gehouden te worden met het gegeven dat het reconstructieplan Europalaan niet is vastgesteld, aangezien de betreffende besluiten door de Afdeling bestuursrechtspraak zijn vernietigd. Daarom is het onjuist deze reconstructie op te nemen in de betreffende bestemmingsplannen.*

De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit goed aan bij de feitelijke situatie. Bovendien is het zo dat deze bestemming goed aansluit bij het nu vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'De Warande' heeft de Europalaan en de aankleding daaromheen de bestemming 'weg'. In dat artikel staat opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor wegen, rijwielpaden, voetpaden, groen-, parkeer- en andere verkeersvoorzieningen. In dit bestemmingsplan is het groen dus ook niet specifiek bestemd als 'groen'. Ook in het bestemmingsplan 'Muldershoek' zijn de gronden grotendeels opgenomen met de bestemming 'verkeersdoeleinden/ ontsluitingsfunctie'. De gronden met die bestemming zijn bestemd voor verhardingen, aankledingsgroen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen. De bestemming 'Verkeer' zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum', sluit dus goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming.
Een uitzondering hierop betreft een gedeelte van het bestemmingsplan Muldershoek. In dit bestemmingsplan is een deel van de groenvoorziening bestemd als 'groenvoorziening'. Conform dat bestemmingsplan, zal een deel van de verkeersbestemming bij de Europalaan grenzend aan het perceel 'De Windmulder 6' en zuidelijk daarvan, gewijzigd worden naar 'Groen'.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van het perceel aan De Windmulder 6 en zuidelijk daarvan, wordt een deel van de verkeersbestemming aan de Europalaan gewijzigd in 'Groen', e.e.a. conform het bestemmingsplan 'Muldershoek'.</u>

18. *De ontwerpbestemmingsplannen zijn m.b.t. groenvoorziening en – handhaving (Groen) strijdig met het vigerende Groenstructuurplan. De realisatie en het behoud van de beoogde groenvoorziening/ groenstroken zijn onvoldoende gewaarborgd. Als voorbeeld.*
    - *De bestaande bomenrijen langs de Europalaan zijn niet opgenomen als groen in de voorliggende ontwerpen. Dit ondanks de uitdrukkelijke communicatie uwerzijds over de blijvende en gewaarborgde groene uitstraling van de 'nieuwe' Europalaan.*
    - *Middenin de bestaande groenstro(o)k(en) zijn nieuwe bestemmingen 'verkeer', 'wonen', opgenomen, waardoor de groenvoorziening (in de toekomst) niet gewaarborgd is.*
    - *Plaatselijk, grenzend aan de Europalaan, is woonbebouwing zo dicht aan de verkeersstrook aan de Europalaan gepland, dat groen nauwelijks te realiseren en te handhaven is en daardoor de leefbaarheid van toekomstige bewoners in ernstige mate schaadt.*

Zoals we bij de zienswijzen nummer 17 hebben aangegeven sluit de bestemming 'Verkeer' goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming. De bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.
Daarnaast hebben wij de waardevolle bomen en monumentale bomen vastgelegd in het bestemmingsplan met de aanduiding 'waardevolle boom'. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de inventarisatie monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard van de IVN Valkenswaard. De bestaande bomenrij langs de Europalaan is door IVN Valkenswaard niet aangeduid als monumentaal of waardevol, met uitzondering van de bomen die positief bestemd zijn in het bestemmingsplan. Wel blijkt uit een nadere bestudering van de verbeelding dat niet alle bomen zijn opgenomen. De verbeelding wordt aangepast conform de kaart van de inventarisatie van de IVN Valkenswaard. Het aantal waardevolle bomen op de verbeelding is hierdoor toegenomen. Dit heeft tevens als gevolg dat de regels bij artikel 8, 'Groen' wordt aangepast zodat de bescherming van waardevolle bomen in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

Daarnaast geeft u aan dat grenzend aan de Europalaan de woonbebouwing dicht langs de verkeersstrook aan de Europalaan is gepland. De woonbestemming zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum' betreft de bestaande, feitelijke situatie, die positief is bestemd. De hoofdgebouwen staan daadwerkelijk op deze afstand van de Europalaan. Als u het heeft over de tuinen grenzend aan de Europalaan, dan heeft deze zienswijze betrekking op het bestemmingsplan Warande, waarvan de zienswijzentermijn reeds is verlopen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waardevolle bomen worden op de verbeelding opgenomen conform de kaart bij het document 'Inventarisatie monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard' van de IVN Valkenswaard.
Dit heeft tevens als gevolg dat de regels met betrekking tot waardevolle bomen worden opgenomen in de regels bij artikel 8.

Zienswijze 6, R. van den Berg, Ranselberg 32, 5508 EM Valkenswaard, verstuurd 20 november, ontvangen 22 november 2012.

19. *In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsplan opgenomen om de bestemming 'niet industrieel bedrijfsterrein' te wijzigen in 'woningen', 'tuin 1' en 'tuin 2' wanneer onder andere wordt voldaan aan de voorwaarde 'd' dat de voorgevels dienen te worden gericht naar de aan de zuid-oost zijde van het perceel te projecteren weg. De vraag was om mee te werken aan deze wijzigingsbevoegdheid en daar woningen te laten komen, waarbij we graag de mogelijkheid willen krijgen om de toegang tot dit stuk grond via de Meelkuip (richting de Meule) te laten verlopen. Nu is de situatie zo dat bij het bouwen zoals omschreven in voorwaarde 'd', de voorgevels zouden grenzen aan de achtertuinen van de buren. Vandaar dat we vragen om deze voorwaarde te laten vervallen, zodat de mogelijkheid bestaat om woningen te bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Het verzoek is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en een eventuele toegang naar dit perceel via de Meelkuip mogelijk te maken.*

Zoals wij bij de inspraakreactie hebben aangegeven, heeft de gemeenteraad van juni 2010 besloten om conserverend te bestemmen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, voor een ruimtelijke ontwikkeling naar woningbouw, 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 zullen doorlopen. Indien u concrete plannen heeft, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Op dat moment zullen wij uw verzoek beoordelen en aangeven welke procedure gevolgd moet worden.

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

Zienswijze 7, Keurslager Hans Adriaans, Dommelseweg 36a, 5554 NS Valkenswaard, verstuurd 15 november 2012, ontvangen 23 november 2012.

20. *Betreffende hoek Dommelseweg 36a en Akkerstraat 4. Achter dit pand staan panden met de bestemming 'garage'. Twee van de garages (kavel 3642 en 3643) zitten aan het pand vast en behoren tot hetzelfde eigendom. Het verzoek is deze bestemming om te zetten van garage naar 'bedrijfsruimte'. De kwaliteit van de gebouwen laat te wensen over en de isolatie eisen van voldoen niet meer aan deze tijd. De vloerhoogte verschil met het bedrijfspand bedraagt meer dan 25 cm. Het verzoek is om beide panden af te breken en op duurzame wijze te bouwen met indien mogelijk enkele aanpassingen:*
    - *in overleg met de eigenaar van het achterliggende pad enkele vierkante meters bij te kopen, om zo het pand recht te maken*
    - *het pand op dezelfde hoogte terug te bouwen aan de hoogte van de gevel beplanting aan het hoofdgebouw.*

Het perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum- Randgebied'. In dat bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'garageboxen'. In het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum' hebben de gronden de bestemming 'Verkeer' met een functieaanduiding voor 'garageboxen' gekregen. Deze bestemming is gebaseerd op het feit dat het pand momenteel een garagebox is.

Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld.
Overwegende dat ondernemers in het centrum van Valkenswaard de mogelijkheid dienen te krijgen om hun bedrijfsvoering zo optimaal mogelijk te kunnen doen. Dat het realiseren van een opslagruimte in plaats van garages op kavel 3642 en 3643 gelegen hoek Dommelseweg 36a – Akkerstraat 4 daartoe een mogelijkheid kan zijn.
Wel is uw zienswijzen reden geweest om nogmaals naar het bestemmingsplan te kijken. Uw bedrijf heeft in het ontwerpbestemmingsplan twee bestemmingen gekregen, te weten de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Detailhandel'. Het is niet consequent om één bedrijf twee bestemmingen te geven. Op het perceel is 'Keurslager Hans Adriaans' gevestigd. Gelet op het bestaande gebruik, krijgt het volledige perceel de bestemming 'Detailhandel'.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De kavels VKW00 sectie D perceelnummer 3642 en kavel 3643 krijgen de bestemming 'Detailhandel' en een bouwvlak op het gehele kavel, waarbij de goot- en bouwhoogte op 5 meter wordt gelegd. Het perceel aan de Dommelseweg 36a krijgt de bestemming 'Detailhandel'.

Zienswijze 8, A.J.M. van Dijk, Markt 9, 5554 CA Valkenswaard, verstuurd 20 november, ontvangen 22 november 2012.

21. *De bestemming van de Markt 9 is in het ontwerpbestemmingsplan veel beperkter dan in de vigerende bestemming 'Centrumfunctie II'. In tegenstelling tot deze beperking hebben naburige panden juist een uitgebreidere bestemming gekregen zoals 'gemengd' en 'cultuur en ontspanning' met ook mogelijkheden voor horeca.*

Het perceel aan de Markt 9 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrumfunctie II'. Hierbij staat opgenomen dat de gronden primair bestemd zijn voor wonen, dienstverleningsactiviteiten, sociaal-culturele activiteiten, kantoren en detailhandel en secundair voor bedrijfsactiviteiten en horeca.
In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding voor 'Dienstverlening'.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bestemmen conform het vigerend gebruik. Dit hebben wij gedaan door het perceel een woonbestemming te geven. De functieaanduiding 'dienstverlening' was hierbij ook passend, gelet op de functies van de naburige percelen en de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan nu kent.
Horeca wordt niet overal toegestaan, de mogelijkheid om horeca te vestigen beperken zich tot de panden waar momenteel daadwerkelijk horeca is gevestigd en panden gelegen aan het Marktplein en de Luikerweg. Het verder verruimen van de horecafuncties is hierbij niet gewenst.
Ook de aanduiding voor detailhandel is niet passend gelet op de ligging tussen kantoren en vanuit het beleid tot het concentreren van de detailhandelsfuncties, zoals is vastgelegd in de Structuurvisie Valkenswaard Deel A.

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

22. *Het toekennen van deze ruimere bestemmingen is van invloed op de leefbaarheid en leidt tot planschade. Ik verzoek u dan ook om de bestemming Markt 9 even ruim te formuleren als naburige percelen.*

De percelen waar naar verwezen wordt zijn naar verwachting de percelen aan de Markt 19 tot en met 21 d en De Hofnar 5 tot en met 11. Deze percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' gekregen. Daarmee zijn ook horecabedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Naar aanleiding van een amendement, is horeca tot en met categorie 3 echter uit de bestemmingsplanmogelijkheden verwijderd. Horeca is enkel toegestaan op de panden waar momenteel horeca is gevestigd. Middels een afwijking bestaat de mogelijkheid om horeca op de begane grond in de categorie 2 en 3 toe te staan, als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het echter de bedoeling geweest de bestaande situatie vast te leggen. In de huidige situatie is er sprake van dienstverlening op de begane grond en appartementen op de verdieping. Zoals bij zienswijze nummer 5 al reeds is aangegeven, zal de bestemming voor die percelen gewijzigd worden naar 'Dienstverlening'.

Gelet op het uitgangspunt om de bestaande feitelijke situatie vast te leggen en het gegeven dat horeca met name is gevestigd aan de panden aan het Marktplein en de Luikerweg, ligt het niet in de lijn van het conserverend bestemmen om op het perceel aan de Markt 9 'horeca' toe te staan.
Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is horeca tot en met categorie 3 uit de bestemming 'gemengd' verwijderd en is dit enkel mogelijk als dit momenteel aanwezig is, danwel met een ontheffing van het bestemmingsplan op de begane grond voor horeca in de categorie 2 en 3.

23. *In het ontwerpbestemmingsplan is de cultuurhistorische waarde als onder aanduiding opgenomen. Omdat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan de voorwaarden hiervoor nog ontbreken wil ik gelegenheid krijgen om bezwaar te maken tegen deze aanduiding.*

Per abuis zijn de regels voor de cultuurhistorische waarden in artikel 13, wonen, niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze horen echter wel opgenomen te worden.
Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld. Tegen gewijzigde vaststelling kan een ieder beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
In artikel 13 wordt tussen 13.5 en 13.6 toegevoegd:
Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Cultuurhistorische waarden
Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Zienswijze 9, ARAG Rechtsbijstand, namens de heer J.F.E. van Nuenen wonende aan de Julianastraat 28, postbus 230, 3830 AE Leusden, verstuurd 26 november, ontvangen 26 november.

24. *Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van een luchtbehandelingskast en koelmachine mogelijk gemaakt op het dak van het gebouw van medisch Centrum Emmalaan. In het vigerende bestemmingsplan 'centrum- randgebied' heeft dit gebied bestemming 'bijzondere doeleinden'. De maximale toegestane goothoogte bedraagt op een deel van dit perceel 10 meter en op een ander deel 7 meter. In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' heeft dit gebied de bestemming 'maatschappelijk' en is de maximaal toegestane bouw- en goothoogte veranderd. Verder is de bouwhoogte op een ander deel van het perceel van 7 meter verhoogd naar 8 meter*

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied' heeft het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Het perceel heeft voor een gedeelte een minimale en maximale goothoogte tussen de 2,5 en 7 meter en tussen de 5 en 10 meter. Er is geen maximale maat opgenomen voor een maximale bouwhoogte.
In het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het hoofdgebouw is aangeduid met een bouwvlak. In het bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte van 10 en van 8 meter opgenomen. Er is dus wel degelijk sprake van een differentiatie in de goot- en bouwhoogte.
Daarnaast is de bouwvergunning opgevraagd die op 3 december 2008 is verleend. Hieruit blijkt dat het pand een goot- en bouwhoogte heeft van 10 meter en 7 meter. Het pand is voor een gedeelte dus 1 meter lager dan maximaal is

toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum'. Daarom zal het meest zuidelijke deel van het pand de goot- en bouwhoogte worden verlaagd naar 7 meter, conform de bestaande, feitelijke situatie.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het zuidelijke gedeelte van het gezondheidscentrum en de appartementen aan de Emmalaan 7 zal verlaagd worden naar een goot- en bouwhoogte van 7 meter.

25. *De maximaal toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen bedraagt in het oude bestemmingsplan 3 meter en in het nieuwe bestemmingsplan is dit 5,5 meter.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied' heeft het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Het bouwvlak mocht voor 50% bebouwd worden. Daarnaast was in de zone 'met gebouwen' opgenomen dat er bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter.
In het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het hoofdgebouw is aangeduid met een bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter waarbij de maximale dakhelling 45 graden bedraagt. Dergelijke maatvoeringen zijn zeer gebruikelijk in stedelijk gebied.
Deze regeling is opgenomen uit de standaard regeling van de gemeente Valkenswaard. Dit is zo ook al opgenomen in het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' en het bestemmingsplan 'Dommelen 2009'. Deze verruiming van de bijbehorende bouwwerken sluit bovendien ook goed aan bij de inwerkingtreding van de Wabo, waarbij er steeds meer ruimte wordt geboden van 'vergunningsvrij' bouwen. Zo is het vergunningsvrij al mogelijk om tot 4 meter hoog te bouwen. Het handhaven van een maximale hoogte van 3 meter sluit dus niet aan bij de huidige wetgeving en inzichten.

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

26. *Door de wijziging is er sprake van uitzichtschade, verlies van lichtinval en geluidhinder en ondervindt er planschade.*

De opgenomen regeling betreffen standaard regels voor bijbehorende bouwwerken, die ook van toepassing zijn voor uw perceel. Mocht u echter van mening zijn dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot tegemoetkoming van de planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

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

27. *De belangen zijn onvoldoende meegewogen in de belangenafweging welke aan het opstellen van een planologische maatregel vooraf dient te gaan. Er is sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel in de voorbereiding van deze procedure.*

In de zienswijzen wordt verwezen naar het zorgvuldigheidsbeginsel. Hiermee wordt bedoeld dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een grondige toelichting opgenomen, waarbij een zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan heeft conform de Inspraakverordening van de gemeente Valkenswaard voor 4 weken ter inzage gelegen voor het indienen van reacties en vervolgens 6 weken op grond van de Wro voor het indienen van zienswijzen. De procedure is daarom zorgvuldig gebeurd. Op grond van het zorgvuldige onderzoek en de juiste procedure, vinden wij dat er geen sprake is van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel in de voorbereiding van deze procedure.

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

Zienswijze 10, Achmea rechtsbijstand, namens mevrouw J.H.M. van Zeeland, De Windmulder 4, Postbus 10.000, 5000 JC Tilburg, verstuurd 26 november, ontvangen 26 november 2012.

28. *De vrees bestaat dat de Europalaan gereconstrueerd wordt dat het als het ware een doorgaande weg zou worden, met alle overlast van hinder, zoals geluid en fijnstof tot gevolg. Gevraagd wordt om een garantie dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure de feitelijke situatie van de Europalaan niet verandert. Niet qua aard (inrichting) en strekking. Voor zover dat onverhoopt wel zou geschieden, tekent ze daar ernstig bezwaar tegen aan. De brede wegbestemming maakt alles mogelijk. De voor de Europalaan vastgelegde groene structuur is in het bestemmingsplan op geen enkele wijze verankerd.*

De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit goed aan bij de feitelijke situatie. In het vigerende bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan 'De Warande', heeft de Europalaan en de aankleding daaromheen de bestemming 'weg'. In dat artikel staat opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor wegen, rijwielpaden, voetpaden, groen-, parkeer- en andere verkeersvoorzieningen. In dit bestemmingsplan is het groen dus ook niet specifiek bestemd als groenvoorziening. Ook in het vigerende bestemmingsplan Muldershoek zijn de gronden grotendeels opgenomen met de bestemming 'verkeersdoeleinden/ ontsluitingsfunctie'. De gronden met die bestemming zijn bestemd voor verhardingen, aankledingsgroen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' hebben de gronden bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming sluit dus goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming. De zienswijzen geeft dus geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Een uitzondering hierop betreft een gedeelte van het bestemmingsplan Muldershoek. In dit bestemmingsplan is een deel van de groenvoorziening bestemd als 'groenvoorziening'. Conform dat bestemmingsplan, zal een deel van de verkeersbestemming bij de Europalaan grenzend aan het perceel 'De Windmulder 6' en zuidelijk daarvan, gewijzigd worden naar 'Groen'.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van het perceel aan De Windmulder 6 en zuidelijk daarvan, wordt een deel van de verkeersbestemming aan de Europalaan gewijzigd in 'Groen', e.e.a. conform het bestemmingsplan 'Muldershoek'.</u>

29. *Op de hoek Bakkerstraat/ Europalaan is gestapelde woningbouw mogelijk met een goothoogte en bouwhoogte van 18 meter. Dit betekent 5 bouwlagen. Dit is volstrekt afwijkend van de bestaande bebouwing ter plaatse. Dit doet ook afbreuk aan het welstandsbeleid waarin staat vermeld dat het bij nieuwbouw essentieel is dat de gebiedskenmerken tot uitgangspunt worden genomen. Het bestaande karakter van de diverse aanloopstraten naar het centrum zou behouden moeten blijven. Een hoog appartementencomplex zal dit doorkruisen.*

Hoewel de bebouwing op de buurpercelen een ander karakter heeft en in het eerste deel van de Bakkerstraat veel traditionele bebouwing te vinden is, achten wij het bouwplan passend in de omgeving. In de Bakkerstraat is sprake van een gewenste diversiteit aan zowel historische als moderne bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft een moderne architectuur en sluit ook goed aan bij de bebouwing aan de overzijde van de straat. De periode van de bebouwing mag binnen een bebouwingslint afleesbaar zijn. Ook sluit de hoogte van de voorziene bebouwing aan op de omgeving. De bestaande bebouwing aan de Bakkerstraat bestaat veelal uit één á twee bouwlagen met een kap. De geplande appartementen in drie bouwlagen zijn weliswaar hoger dan de omringende woningen, maar het hoogteverschil is zodanig minimaal dat de gemeente deze passend vindt in de omgeving. Daarnaast zijn de appartementen met vier bouwlagen en een terugliggende vijfde laag aan het eind van de Bakkerstraat op de hoek met de Europalaan voorzien en dus niet grenzend aan bestaande bebouwing. De voorziene woningen met twee verdiepingen en een kap grenzen aan de woningen aan De Windmulder, die grotendeels uit twee bouwlagen bestaan. De hoogte van het bouwplan is in die zin afgestemd op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing.
De bebouwing zal wel wat massaler worden dan de voormalige bebouwing. Er zijn echter al meer appartementen complexen aan de Bakkerstraat te vinden. Daarnaast ligt de locatie nabij het centrum. Locaties in en nabij het centrum zijn vaker intensiever bebouwd dan daarbuiten. Deze intensivering geldt vaak niet alleen qua oppervlakte (op deze locatie niet van toepassing) maar ook qua hoogte e.d.

Bovendien kunnen wij opmerken dat voorafgaand aan het bouwvergunningtraject het plan is besproken in de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft destijds ingestemd met het plan. De opmerking dat het plan afbreuk doet aan het welstandsbeleid kunnen wij dan ook niet onderschrijven.

Tot slot: de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 8 september 2010, zaaknummer 200907575/1 in rechtsoverweging 2.11.1 aangegeven dat het college had kunnen en mogen oordelen dat de bestaande bebouwing ter plaatse passend is.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

30. *Ook de op korte afstand van de tuin en zitgedeelte gelegen gestapelde bouw met 3 bouwlagen doet ernstige afbreuk aan de bestaande woonkwaliteit.*

Wij zijn van mening dat de hoogte van de voorziene bebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze aansluit op de omgeving. De geplande appartementen in drie bouwlagen zijn weliswaar hoger dan de omringende woningen, maar het hoogteverschil is zodanig minimaal dat de gemeente deze passend vindt in de omgeving. Daarnaast worden de zichtlijnen vanuit het gebouw van drie lagen naar omringende achtertuinen verder afgeschermd door het opgaand groen en de erfafscheidingen van de tussengelegen percelen, en de lagere bebouwing van de grondgebonden woningen.

Ook hier kunnen wij verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In rechtsoverweging 2.14.1 heeft de Raad van State geoordeeld dat het college terecht heeft overwogen dat de belangen van Hoeks en Van Zeeland (privacy, visuele hinder en dergelijke) niet dienen te prevaleren boven het belang bij het bouwplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

31. *Een nieuw appartementencomplex is in de huidige economische tijd financieel niet haalbaar en er zou voor leegstand worden gebouwd. Overigens staat ook in paragraaf 3.4.4. van de plantoelichting dat toevoeging van extra woningen in dit bestemmingsplan niet aan de orde is.*

Hier willen wij graag verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat het bouwplan voorziet in appartementen waaraan geen behoefte is. In dit verband wijzen wij ook op de strategische analyse en advies woningbouwprogramma Valkenswaard waaruit volgt dat er wel degelijk nog behoefte is aan appartementen. Het bouwplan Bakkerstraat / Europalaan voorziet daarin. Het betreft een hard plan en is voor de gemeente nauwelijks stuurbaar. Hier komt bij dat de ontwikkelaar heeft aangegeven tijdens de raadscommissievergadering gedurende de planperiode over te willen gaan tot realisatie van het bouwplan en ook van mening is dat dit kan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

32. *Het terrein ligt braak. Het bouwplan dat met vrijstelling is verleend, zijn nog maar 2 appartementen verkocht. Het bestemmingsplan is een mooie gelegenheid om een bestemming toe te kennen die passend is binnen dit gebied, de huidige inzichten betreffende hoogbouw en de situatie op de woningMarkt. Bijvoorbeeld de situatie ter plaatse actualiseren als grondgebonden woonbestemming (laagbouw) passend in de omgeving. Als het plan wel ontwikkeld wordt, dan zou dit tot aanzienlijke aantasting van het woongenot leiden. Vanuit de hoogbouw is er zicht op de tuin en de woning, wat een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy zorgt. Er ontstaat een onaanvaardbare aantasting van het woonmilieu en de visuele hinder. Er is sprake van een grote dissonantie met bestaande situatie aan de Bakkerstraat en de Windmulder/ Hegmelder. Er was op het desbetreffende perceel sprake van 1 vrijstaande woningen en enkele bovenwoning boven een buurtsuperMarkt. Verder stond er een kas waarin planten worden gekweekt. Het eerder ingediend plan met een lagere hoogte als thans aan de orde is, is destijds in strijd met de goede ruimtelijke ordening in 2004 naar de prullenbak verwezen.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 29 en 30.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

33. *Bebouwing op het braakliggend terrein moet zich voegen bij de bestaande bebouwing. Aan deze eis, zoals die door het college zelf is geformuleerd, voldoet het ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel absoluut niet. Ook al is er sprake van een inbreidingslocatie, dan is dat geen rechtvaardiging voor: massale hoogbouw, gestapelde bouw, een overvloed aan appartementen, een zeer groot aantal woningen (circa 50) op een kleine oppervlakte, moderne hoogbouw tussen traditionele, historische bebouwing(structuur) en het bouwen op zeer korte afstand van achtertuinen van derden met bebouwing bestaande uit 5 bouwlagen. Gelet op de intensiteit, hoogte en massaliteit van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt, ontstaat er een grote stedenbouwkundige verandering ten opzichte van de bebouwingsstructuur die kenmerkend is voor de omgeving. Daarmee ontstaat in de stedenbouwkundige structuur welke niet voortvloeit uit gemeentelijk beleid. Daarbij behoort Valkenswaard bij de plattelandsgemeente (de Kempen).*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 29.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

34. *Enkele grondgebonden woningen staan te dicht bij het zitterras in de achtertuin. De goothoogte van deze woningen dient evenals de goothoogte van de woning aan De Windmulder 4 te worden bepaald op maximaal 4 meter.*

De kortste afstand van de nieuwe woningen tot aan de perceelsgrens van De Windmulder 4 bedraagt circa 10 meter. De afstand tot aan de achtergevel van de woning aan De Windmulder bedraagt circa 30 meter. Dit zijn in het kader van de privacy voldoende ruime afstanden. De gemeente is van oordeel dat met de genoemde maatvoering in het plan geen onevenredige aantasting van privacy ontstaat.
In het nieuwe bestemmingsplan is voor de woningen een goothoogte opgenomen van 6 meter. Deze maatvoering is overeenkomstig de onherroepelijke bouwvergunning. Wij zien dan ook geen reden om deze goothoogte ter verlagen naar 4 meter.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

35. *De geplande woningbouw is in strijd met het volkshuisvestingsbeleid. Het aantal te bouwen appartementen in het totaal toegestane woningbouwprogramma is in belangrijke mate al overschreden. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor het meer bouwen van grondgebonden woningen. Dit vraagt om bestaande plannen maar ook lopende plannen te herbezien. Met geplande appartementen overschrijdt de gemeente wel degelijk de bouwdoelstelling voor wat betreft het aandeel appartementen.*

De gemeente streeft in haar woningbouwprogramma naar een goede balans tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Gelet op de uitbreidingslocatie Lage Heide en Dommelkwartier, waarbij de nadruk ligt op de bouw van grondgebonden woningen, is er nog ruimte voor gestapelde woningbouw. De locatie, gelegen dichtbij het centrum, is daarvoor een logische keuze.

Om echter te voorkomen dat er ten aanzien van de locatie hoek Bakkerstraat/ Europalaan meer appartementen worden gebouwd dan op grond van de bouwvergunning is bepaald, zal op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden worden opgenomen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal op het perceel aan de Bakkerstraat 4, kadastraal bekend als VKW00 F 4288 het aantal wooneenheden worden opgenomen. Dit betekend dat in het meest westelijke bouwvlak met gestapelde woningen de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 18' wordt opgenomen. In het meest oostelijke bouwvlak met gestapelde woningen de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 24' wordt opgenomen.

36. *Vanwege het feit dat er sprake is van een teveel aan appartementen en al feitelijk er geen vraag bestaat naar deze appartementen is het plan economisch onuitvoerbaar. Ook overigens blijkt niet uit de stukken dat het plan economisch uitvoerbaar is. Zie ook provinciale nota volkshuisvesting .d.d. augustus 2009 waarin staat dat de gemeente moet ophouden met het bouwen van veel appartementen. In het SRE Regionaal Woningbouwprogramma wordt ook gesteld als de appartementen een kwalitatief voldoende buitenruimte hebben en een adequaat voorzieningenniveau in de buurt. Aan deze randvoorwaarde voldoet het bestemmingsplan niet.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 31. Daarnaast is het niet gebruikelijk om de hoeveelheid buitenruimte vast te leggen in het bestemmingsplan.

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

37. *In het plan is op geen enkele wijze voorzien in enige vorm van groenvoorziening of buitenverblijf voor de bewoners van de flat. De leefbaarheid van het gebied en de directe omgeving wordt ernstig aangetast.*

In het bestemmingsplan is de ruimte achter het gebouw met vier en vijf bouwlagen bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor de aanleg en instandhouding als tuin, en bouwwerken geen gebouwen zijde. Deze openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat het voor bewoners van de appartementen en de grondgebonden woningen een ontmoetingsplek kan zijn. Naar onze mening ontstaat door voorgestelde ruimtelijke invulling wel degelijk een goed woon- en leefklimaat, waarbij ook ruimte is voor voldoende speelgelegenheid.

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

38. *in de risicoanalyse met betrekking tot bouwplannen in Valkenswaard november 2012 staat onder meer: 'er is een kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod als gevolg van de Marktontwikkeling in Valkenswaard. De geplande productie is 175 nieuwbouwwoningen per jaar tegenover de verwachte jaarlijkse afzet van 29 woningen per jaar'. En: aanbevolen wordt ook particuliere projecten mee te nemen in de heroverweging zodat overaanbod (mismatch) wordt voorkomen. Voor het braakliggend terrein hoek Bakkerstraat/ Europalaan is geen enkele investering gedaan met betrekking tot het bouwrijp maken. Er is sprake van een braakliggend terrein en blijkens de Marktgegevens is er totaal geen behoefte aan de soort woningen op dat terrein. De vaststelling van het bestemmingsplan is de eerste mogelijkheid om gewijzigde omstandigheden en inzichten in het plan te verwerken zonder dat daarbij sprake is van kapitaalvernietiging. De gemeenteraad moet een besluit nemen op grond van inzichten die bestaan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan bij de besluitvorming rekening houden met de gewijzigde omstandigheden die zich hebben voorgedaan na het nemen van het vrijstellingsbesluit/ bouwvergunning begin 2008.*

In de besloten raadsvergadering van december 2012 is een strategische analyse en advies over het woningbouwprogramma van Valkenswaard besproken. Tijdens deze vergadering is gesproken over prioritering en fasering van het woningbouwprogramma. Hierbij is ook aangegeven dat het college voornemens is om in te zetten op:

- fasering en prioritering;
- actief afstemming te zoeken met ontwikkelaars en Marktpartijen;
- actief in te zetten op het vinden van oplossingen met als doel de afzet van woningen te maximeren rekening houdend met de woningbehoefte en de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- te komen tot een herijking van het woningbouwprogramma samen met ontwikkelaars en marktpartijen.

Erkend wordt dat kritisch moet worden gekeken naar de woningbouwaantallen op de diverse locaties. Het bouwplan op de hoek Bakkerstraat/ Europalaan betreft echter een hard plan. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld, danwel een vrijstelling c.q. bouwvergunning voor is verleend. Deze plannen zijn niet tot nauwelijks stuurbaar.
Tot slot wordt nog opgemerkt dat het feit dat tot op heden maar een beperkt aantal woningen is verkocht, geen grond is voor het oordeel dat het bouwplan voorziet in appartementen waaraan geen behoefte bestaat en dat wordt gebouwd voor leegstand. Op het moment dat markt weer aantrekt, kan deze situatie snel wijzigen.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 29 en 35.

De zienswijze geeft, naast de aanpassing beschreven onder punt 35, geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

39. *Op de hoek op de plankaart staat een goothoogte van 18 meter aangegeven. De goothoogte bedraagt meer dan is vereist op grond van het bouwplan. Met name de 18 meter goothoogte klopt niet met de beoogde bouw. Er is daar immers overwegend maximaal 4 bouwlagen (=12 meter). Dat is al te veel, maar de mogelijkheid om 18 meter toe te staan, staat buiten elke redelijke proportie. Het is ook in strijd met de door het gemeentebestuur zelf beoogde uitgangspunt. Dat uitgangspunt houdt in beginsel in dat er wordt uitgegaan van maximaal 4 bouwlagen.*

In het bestemmingsplan is de intentie geweest de bouwvergunning positief te bestemmen. Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals naar de bouwvergunning gekeken.
Bij de 5 verdiepingen kent het bouwplan een bouwhoogte van 16.237 meter. Ter plaatse van de 4 bouwlagen kent het bouwplan een bouwhoogte van 12.58 meter. Hierbij is de liftschacht niet meegerekend, maar de overige ondergeschikte bouwdelen wel.
In het ontwerpbestemmingsplan was een bouwhoogte van 18 en 14 meter opgenomen. Bij de bepaling van deze bouwhoogte was echter geen rekening gehouden met artikel 18.2. In artikel 18.2 sub a is opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten, plinten, balkons buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt. Daarom kan de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de 5 bouwlagen verlaagd worden naar 16 meter.
Het gedeelte dat bestaat uit 4 bouwlagen, heeft een maximale hoogte van 12,58 meter. Hierbij is een gedeelte echter ondergeschikt. Daarom kan de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de 4 bouwlagen verlaagd worden naar 12 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal op het perceel aan de Bakkerstraat 4, kadastraal bekend als VKW00 F 4288 het meest oostelijke bouwvlak de goot- en bouwhoogte van 18 meter, verlaagd worden naar 16 meter en de goot- en bouwhoogte van 14 meter verlaagd worden naar 12 meter.

40. *In artikel 13.2.1 staat dat boven de toegestane goothoogte nog een bouwlaag mag worden gerealiseerd. Natuurlijk mag daarbij de hoogte niet worden overschreden, maar dat is niet zo bepaald. Dus het voorschrift moet worden aangepast met de bepaling dat dit voorschrift alleen geldt mits de toegestane hoogte niet wordt overschreden. Als dat er niet staat, wordt ten onrechte een extra bouwlaag toegevoegd.*

Artikel 13.2.1 sub e doet niets af aan het bepaalde in artikel 13.2.1. sub d. Met andere woorden: het enkele feit dat boven de maximale goothoogte bij de aanduiding 'gestapeld' nog één bouwlaag is toegestaan, betekent niet dat die bouwlaag de maximale bouwhoogte mag overschrijden. Om onduidelijkheid te voorkomen, zal aan artikel 13.2.1 sub e worden toegevoegd dat de maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 13.2.1 sub e wordt als volgt aangepast: 'het aantal bouwlagen boven de maximaal toegestane goothoogte bij de aanduiding 'gestapeld' mag maximaal 1 bedragen, mits de toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden'.

41. *Cliënte vreest dat haar woning in waarde daalt na de planologische wijziging ter plaatse. Cliënte is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliente stelt dat de hoogbouw en intensiteit van de woningbouw zorgen voor een zodanige waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan (nieuw appartementencomplex) gevreesd moet worden.*

Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard, vanaf het moment dat het bestemmingsplan 'Centrum' onherroepelijk is.

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

Zienswijze 11, ARAG rechtsbijstand, namens de heer C.P.H. Hoeks, wonende aan de Windmulder 6, Postbus 230, 3830 AE Leusden, verstuurd 20 november, ontvangen 22 november 2012.

42. *Het bouwplan hoek Bakkerstraat en de Europalaan is nog onbebouwd. Van de reeds in 2008 verleende bouwvergunning is nog immer geen gebruik gemaakt. Waarom moet 4 jaar na het verlenen van deze vergunning ingepast worden, nu de vergunninghouder nog steeds geen gebruik heeft gemaakt van zijn bouwbevoegdheid. Gelet op de financiële en economische crisis valt ook niet te verwachten dat het bouwplan ooit nog van de grond zal komen. In dit geval dienen de belangen van omwonenden zwaarder te wegen dan het belang van vergunninghouder. Indien men de directe omgeving van de planlocatie in ogenschouw neemt, dan is grondgebonden woningbouw ook meer passend dan de vergunde massale hoogbouw.*

Dat tot op heden maar een beperkt aantal woningen is verkocht is geen grond voor het oordeel dat het bouwplan voorziet in appartementen waaraan geen behoefte bestaat en dat wordt gebouwd voor leegstand. Op het moment dat markt weer aantrekt, kan deze situatie snel wijzigen.

Hoewel de bebouwing op de buurpercelen een ander karakter heeft en in het eerste deel van de Bakkerstraat veel traditionele bebouwing te vinden is, achten wij het bouwplan passend in de omgeving. In de Bakkerstraat is sprake van een gewenste diversiteit aan zowel historische als moderne bebouwing. Daarnaast is sprake van vergelijkbare bebouwing aan de Europalaan nabij het kruispunt met de Leenderweg. Ook de hoogte sluit de hoogte van de voorziene bebouwing aan op de omgeving. De bestaande bebouwing aan de Bakkerstraat bestaat veelal uit één á twee bouwlagen met een kap. De geplande appartementen in drie bouwlagen zijn weliswaar hoger dan de omringende woningen, maar het hoogteverschil is zodanig minimaal dat de gemeente deze passend vindt in de omgeving. Daarnaast zijn de appartementen met vier bouwlagen aan het eind van de Bakkerstraat op de hoek met de Europalaan voorzien en dus niet grenzend aan bestaande bebouwing. De voorziene woningen met twee verdiepingen en een kap grenzen aan de woningen aan De Windmulder, die grotendeels uit twee bouwlagen bestaan. De hoogte van het bouwplan is in die zin afgestemd op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

43. *Dat een bestemmingsplan conserverend van karakter is, neemt niet weg dat er bij de planwetgever de bevoegdheid aanwezig is om de ruimtelijke ordening van een gebied en de bebouwingsmogelijkheden van een specifieke locatie te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de actuele situatie en de huidige planologische en stedenbouwkundige inzichten.*

Uiteraard dient ook bij een conserverend bestemmingsplan het belang van een goede ruimtelijke ordening niet uit het oogt e worden verloren. Eerder hebben wij vrijstelling en bowuvergunning verleend voor het bouwplan op de hoek Bakkerstraat / Europalaan, welke bouwvergunning op 22 november 2011 onherroepelijk is geworden. Omtrent het bouwplan heeft de Raad van State in de uitspraak van 8 september 2010, zaaknummer 200907575/1 ook geoordeeld dat het betreffende bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Vanwege het feit dat voor het bouwplan eerder een vrijstelling verleend is, het bouwplan past in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en er geen klemmende redenen zijn om het bouwplan niet positief te bestemmen, is er geen reden om het bouwplan niet positief te bestemmen. Daarnaast merken wij op dat het betreffende bouwplan, dan middels dit bestemmingsplan positief wordt bestemd, nog altijd in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

44. *In opdracht van het college van B&W is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar dergelijke omvangrijke appartementencomplexen. De slotsom was daarbij dat er geen behoefte nog draagvlak aanwezig is voor deze grootschalige bebouwing. Het nut en de noodzaak om dit bouwplan te verankeren in het bestemmingsplan ontbreekt dan ook volledig.*

Hier willen wij graag verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat het bouwplan voorziet in appartementen waaraan geen behoefte is. In dit verband wijzen wij ook op de strategische analyse en advies woningbouwprogramma Valkenswaard waaruit volgt dat er wel degelijk nog behoefte is aan appartementen. Het bouwplan Bakkerstraat / Europalaan voorziet daarin. Het betreft een hard plan en is voor de gemeente nauwelijks stuurbaar. Hier komt bij dat de ontwikkelaar heeft aangegeven tijdens de raadscommissievergadering gedurende de planperiode over te willen gaan tot realisatie van het bouwplan en ook van mening is dat dit kan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

45. *In reactie op de inspraak van cliënt na aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft er een differentiatie plaatsgevonden van bouwhoogtes binnen het perceel. Er is echter ten onrechte een verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte plaatsgevonden van 17 naar 18 meter. De hoogte moet maximaal 17 meter zijn.*

In het bestemmingsplan is de intentie geweest de bouwvergunning positief te bestemmen. Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals naar de bouwvergunning gekeken.
Bij de 5 verdiepingen kent het bouwplan een bouwhoogte van 16.237 meter. Ter plaatse van de 4 bouwlagen kent het bouwplan een bouwhoogte van 12.58 meter. Hierbij is de liftschacht niet meegerekend, maar de overige ondergeschikte bouwdelen wel.
In het ontwerpbestemmingsplan was een bouwhoogte van 18 en 14 meter opgenomen. Bij de bepaling van deze bouwhoogte was echter geen rekening gehouden met artikel 18.2. In artikel 18.2 sub a is opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten, plinten, balkons buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt. Daarom kan de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de 5 bouwlagen verlaagd worden naar 16 meter.
Het gedeelte dat bestaat uit 4 bouwlagen, heeft een maximale hoogte van 12,58 meter. Hierbij is een gedeelte echter ondergeschikt. Daarom kan de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de 4 bouwlagen verlaagd worden naar 12 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal op het perceel aan de Bakkerstraat 4, kadastraal bekend als VKW00 F 4288 het meest oostelijke bouwvlak de goot- en bouwhoogte van 18 meter, verlaagd worden naar 16 meter en de goot- en bouwhoogte van 14 meter verlaagd worden naar 12 meter.

46. *Het perceel aan De Windmulder 6 is gelegen langs de Europalaan. Dit zorg voor geluidsoverlast van het passerend verkeer, dit klemt temeer gelet op de beoogde reconstructie van de Europalaan. De geluidsoverlast vormt voor cliënt een ernstige aantasting van zijn woon- en leefklimaat, de belangen zijn daarbij zwaarwegend te noemen. De problematiek van de geluidsoverlast voor woningen langs de Europalaan wordt onderschat. De ruimtelijke uitstraling van de weg en de nadelige effecten ervan dienen afdoende meegewogen te worden in de besluitvorming aangaande het bestemmingsplan 'centrum'. In het bestemmingsplan zijn er onvoldoende voorzieningen aanwezig om de problematiek het hoofd te kunnen bieden. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'tuin' en 'woning' zijn voor wat betreft erfafscheidingen en overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' te beperkt gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte. Verzocht wordt om een ruimere bebouwingsmogelijkheden op te nemen in het voorliggende plan ten aanzien van de erfscheidingen en "bouwwerken, geen gebouw zijnde".*

Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft dus als doel de bestaande situatie van de Europalaan vast te leggen. Hiervoor heeft de Europalaan in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' de bestemming 'Verkeer' gekregen.
Voor het actualiseren van de bestemmingen zijn standaard bestemmingen opgesteld. Zo ook de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. In de bestemming 'Wonen' is in artikel 13.2.3 lid 1 opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde een

bouwhoogte kennen van 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, die een maximale bouwhoogte van 2 meter kennen.
In de bestemming 'Tuin' is in artikel 11.2.2 opgenomen dat erfafscheidingen een maximale bouwhoogte kennen van 1 meter en op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel en niet grenzend aan de openbare weg, een maximale bouwhoogte van 2 meter.
Een maatvoering van 2 meter voor erfafscheidingen achten wij voldoende hoog in algemene zin. Uit onze gegevens blijkt niet dat geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Mocht echter blijken dat bepaalde voorzieningen nodig zijn, dan kan hiervoor een ruimtelijke procedure voor doorlopen worden. Een mogelijkheid hiervoor is een algemene afwijkingsregel voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt. Indien er aanleiding zou zijn om een geluidwerende voorziening te plaatsen, zou het college daar met behulp van een binnenplanse procedure, medewerking aan kunnen verlenen.

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

47. *De toename van geluidsoverlast heeft een waardedrukkend effect op de woning.*

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande, feitelijke situatie. Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot tegemoetkoming in de planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

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

48. *Het is wenselijk om binnen de verkeersbestemming van het ontwerpbestemmingsplan een onderscheid aan te brengen tussen daadwerkelijke verharding ten behoeve van het verkeer en de groenvoorziening in het openbare domein. Door een te ruim bestemmingsvlak 'verkeer' ontstaat er onvoldoende waarborg voor een daadwerkelijk groene invulling van de Europalaan. Binnen een verkeersbestemming zijn dan ook verhardingen en verkeersbewegingen mogelijk waar dat bij een groenbestemming niet mogelijk is.*

De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit goed aan bij de feitelijke situatie. In het vigerende bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan 'De Warande', heeft de Europalaan en de aankleding daaromheen de bestemming 'weg'. In het artikel staat opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor wegen, rijwielpaden, voetpaden, groen-, parkeer- en andere verkeersvoorzieningen. In dat bestemmingsplan is het groen dus niet specifiek bestemd als groenvoorziening. Ook in het vigerende bestemmingsplan Muldershoek zijn de gronden grotendeels opgenomen met de bestemming 'verkeersdoeleinden/ ontsluitingsfunctie'. De gronden met die bestemming zijn bestemd voor verhardingen, aankledingsgroen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen. In de vigerende bestemmingsplannen is het groen dus ook niet specifiek bestemd als groenvoorziening.
In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' hebben de gronden de bestemming 'Verkeer'. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit dus goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming. Een uitzondering hierop betreft een gedeelte van het bestemmingsplan Muldershoek. In dit bestemmingsplan is een deel van de groenvoorziening bestemd als 'groenvoorziening'. Conform dat bestemmingsplan, zal een deel van de verkeersbestemming bij de Europalaan grenzend aan het perceel 'De Windmulder 6' en zuidelijk daarvan, gewijzigd worden naar 'Groen'.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van het perceel aan De Windmulder 6 en zuidelijk daarvan, wordt een deel van de verkeersbestemming aan de Europalaan gewijzigd in 'Groen', e.e.a. conform het bestemmingsplan 'Muldershoek'.

49. *Het perceel aan De Windmulder 6 is op onjuiste wijze in verdeeld tussen een woon- en tuinbestemming. De tuinbestemming dient smaller te worden naar mate deze verder richting de achtertuin loopt. De strook 'tuin' blijft thans echter nog evenwijdig aan de perceelsgrens. Dit is onjuist.*

De begrenzing van de woon- en tuinbestemming is toegelicht in paragraaf 7.2.2 bij artikel 13. De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'. De tuinbestemming wordt in beginsel tot op een afstand van 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming gelegd. Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin' toegepast om aan één of beide zijden van het bouwvlak een onbebouwde zone te realiseren. De breedte van de onbebouwde zone(s) is afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. De diepte van de onbebouwde zone(s) is gelijk aan de diepte van het bouwvlak. De breedte van de bestemming 'Tuin' neemt toe naarmate het bouwperceel breder is. De tuinbestemming volgt de perceelsgrens.
In afwijking van bovenstaande afstanden wordt bij hoekpercelen, daar waar het perceel grenst aan de doorgaande openbare weg, een strook met een breedte van minimaal 3 meter bestemd als 'Tuin'.
Conform deze regeling, is voor het perceel aan De Windmulder 6 een tuinbestemming evenwijdig aan de perceelsgrens opgenomen.
Echter, door wijziging van een gedeelte van de bestemming 'Verkeer', naar de bestemming 'Groen', ligt het perceel niet meer direct aan de openbare weg. Dit betekent dat de strook met de bestemming 'Tuin' wordt teruggebracht tot de diepte van het bouwvlak. De tuinbestemming loopt hierbij evenwijdig aan de perceelsgrens.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De diepte van de tuinbestemming gelegen aan de Europalaan, wordt teruggebracht tot aan de diepte van het bouwvlak.</u>

50. *Het is wenselijk dat het bestemmingsvlak 'wonen' ruimer van opzet is binnen het perceel, zulks ten koste van de tuinbestemming. Immers, het woongedeelte van de woning van cliënt bevindt zich ook in de 'schuine vleugel' van het bebouwingsvlak, zoals dit aangepast is n.a.v. de inspraak.*

In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' is het bouwvlak van de bestemming reeds ruimer opgezet. In de schuine vleugel is reeds een bouwvlak opgenomen. Er zijn geen gronden aangedragen waaruit zou blijken dat het bestemmingsplanvlak voor de bestemming 'Wonen' verder verruimd moet worden.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

51. *Er is een (onherroepelijke) bouwvergunning voor een garage/ atelier. De verleende vergunning is niet correct op de plankaart aangegeven. Dit moet op een juiste wijze in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onzorgvuldig.*

Op 6 mei 1981 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een woonhuis. Het woonhuis is gerealiseerd, waarbij de hoofdbebouwing in een knik ligt. Conform de afgegeven vergunning, is voor dit gedeelte een bouwvlak opgenomen met een maatvoering van 3 en 6 meter.
Daarnaast is op 27 september 1984 een wijziging aangebracht voor de tuinafscheiding en de carport. De carport heeft een bouwhoogte van 3 meter. Conform de standaard regeling voor bijbehorende bouwwerken, mogen bijbehorende bouwwerken een goot- en bouwhoogte hebben van 3 meter en 5,5 meter. De carport voldoet aan deze regelgeving. Het is dus niet noodzakelijk hiervoor een apart bouwvlak op te nemen.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

52. *In het ontwerpbestemmingsplan is de straat De Windmulder aangesloten op de Europalaan, dit middels de bestemming 'verkeer'. In werkelijkheid is er echter geen aansluiting van De Windmulder op de Europalaan. Er is juist een groenvoorziening aanwezig. De groenvoorziening moet behouden blijven. De straat is verkeersluw en de beplanting zorgt voor een afscherming van de Europalaan. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van karakter is, doch dit plangedeelte van het bestemmingsplan is onjuist weergegeven. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen conform de daadwerkelijke situatie,*

waarbij het gebied tussen De Windmulder en De Europalaan de bestemming groen dient te gelden in plaats van 'verkeer' die immers ook ruimte biedt voor verhardingen en verkeersbewegingen.

De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit goed aan bij de feitelijke situatie. De zone tussen De Windmulder en de Europalaan is ook in het bestemmingsplan Muldershoek aangegeven als 'verkeersdoeleinden/ ontsluitingsfunctie'. De gronden met die bestemming zijn bestemd voor verhardingen, aankledingsgroen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen. Conform het vigerende bestemmingsplan zal de groenzone tussen De Windmulder en de Europalaan, niet specifiek bestemd worden met de bestemming 'Groen'.
Een uitzondering hierop betreft een gedeelte van het bestemmingsplan Muldershoek. In dit bestemmingsplan is een deel van de groenvoorziening bestemd als 'groenvoorziening'. Conform dat bestemmingsplan, zal een deel van de verkeersbestemming bij de Europalaan grenzend aan het perceel 'De Windmulder 6' en zuidelijk daarvan, gewijzigd worden naar 'Groen'.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van het perceel aan De Windmulder 6 en zuidelijk daarvan, wordt een deel van de verkeersbestemming aan de Europalaan gewijzigd in 'Groen', e.e.a. conform het bestemmingsplan 'Muldershoek'.</u>

Zienswijze 12, drs. E.A.A. van de Mortel, Maastrichterweg 76, 5555 GL Valkenswaard, verstuurd 22 november, ontvangen 23 november 2012.

53. *De bestemming aan de Markt 11 en 11a is veel beperkter dan de huidige vigerende bestemming centrumfunctie II. In tegenstelling tot deze beperking hebben naburige objecten in het ontwerpbestemmingsplan nu juist een uitgebreidere bestemming zoals de bestemming gemengd en ontspanning met ook mogelijkheden voor o.a. horeca. Het toekennen van deze bestemmingen is van invloed op de waarde van de leefbaarheid in het object en leidt tot planschade.*

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.
Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld.
In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding voor 'dienstverlening'. Deze bestemming sluit aan bij het huidige gebruik, namelijk het gebruik van het pand als kantoorpand.
Ook voor de naburige panden geldt het uitgangspunt dat de bestaande situatie het uitgangspunt is. De naburige panden hebben eenzelfde bestemming, danwel de bestemming 'Dienstverlening', waarbij wonen enkel is toegestaan op de verdieping. De percelen aan de Markt 19 tot en met 21 d en De Hofnar 5 tot en met 11 hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Echter, in de huidige situatie is er sprake van dienstverlening op de begane grond en appartementen op de verdieping. De situatie is daarmee vergelijkbaar met de panden aan de Markt 27 en De Hofnar 2. Met de bestemming 'Gemengd' is het inderdaad mogelijk om hier een horecagelegenheid te openen. Het is niet de bedoeling om hier horeca toe te staan, en het sluit bovendien niet aan bij de systematiek om de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen. De bestemming zal daarom gewijzigd worden naar 'Dienstverlening'.
Voor het overige sluiten de bestemmingen goed aan bij de bestaande situatie. Wel willen wij u aangeven dat middels een amendement horeca uit de categorie 3 uit de verbeelding is verwijderd. Horeca in de categorie 2 en 3 is op de begane grond enkel toegestaan als daar een afweging aan ten grondslag heeft gelegen.
Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

Met uitzondering van de wijziging voor de percelen aan de Markt 19 tot en met 21d en De Hofnar 5 tot en met 11, geeft deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

54. *Verzocht wordt om het perceel Markt 11 en 11a even ruim te formuleren als de naburige objecten en toe te voegen sociaal culturele activiteiten, kantoren, detailhandel, bedrijfsactiviteiten en horeca.*

Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld. In het centrum, waar een goede uitwisseling van diverse functies mogelijk is, hebben wij in sommige gevallen gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. In dit geval kenmerkt de straat zich door dienstverlening en woonbebouwing. Gelet op de bestaande situatie past het verruimen van de bestemming niet in lijn van de systematiek dit bestemmingsplan.
Indien u een concreet verzoek heeft voor sociaal culturele activiteiten, detailhandel, bedrijfsactiviteiten of horeca, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Op dat moment zal beoordeeld kunnen worden of medewerking verleend kan worden aan uw verzoek en welke procedure daarvoor doorlopen moet worden.

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

55. *In het ontwerpbestemmingsplan is de cultuurhistorische waarde als aanduiding opgenomen. Omdat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan de voorwaarden hiervoor nog ontbreken wil ik gelegenheid krijgen om bezwaar te maken tegen deze aanduiding.*

In artikel 13 'Wonen' ontbraken de artikelen 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk'. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan worden deze artikelen opgenomen. Tegen gewijzigde vaststelling staat voor één ieder beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 13 worden de volgende artikelen toegevoegd:
Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Cultuurhistorische waarde
Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Zienswijze 13, Stomerij Bos, t.a.v. E. Bos, Dommelseweg 38 5554 NS Valkenswaard, verstuurd 22 november, ontvangen 23 november 2012.

56. *Valt de huidige bedrijfsactiviteit van een stomerij (chemische wasserij) onder het huidige (gewijzigde) bestemmingsplan. Het verschil met een wasserij is dat binnen een chemische wasserij, naast het gebruik van wasmachines met water en zeep, ook gebruik wordt gemaakt van reinigingsmachines op basis van vluchtige vloeistof en zeep. Als vluchtige vloeistof wordt bij veel chemische wasserijen perchloorethyleen gebruikt. Wij gebruiken hiervoor uitsluitend de vloeistof SolvonK4, welke een milieuvriendelijk alternatief vormt.*

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een specifieke aanduiding gekregen voor 'wasserij- en strijkinrichting' gekregen.
Uit onze gegevens blijkt het volgende: Stomerij Bos was van oorsprong een chemische wasserij, oftewel een stomerij waarbij gebruik werd gemaakt van PER (perchloorethyleen). Deze bedrijfsactiviteit staat in ons systeem onder SBI-

code 9301.2 "chemische wasserijen en ververijen" met een milieucategorie 2. In 2011 is Bos overgestapt op PER-vrije reiniging. Er wordt gebruik gemaakt van een PER- en halogeenvrij middel genaamd Solvon K4 (biologisch afbreekbaar). In de laatste VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" uit 2009 staan verschillende lijsten met bedrijfsactiviteiten. Daarin staat de activiteit beschreven als "wasserettes, wassalons" met een SBI-code 9301.3 en categorie 1 met de toevoeging van de letter A.
De aanduiding 'wasserij en strijkinrichting', heeft echter een SBI-code van 9301.1 en valt in categorie 3. Deze functieaanduiding is dus een zwaardere categorie dan het feitelijke gebruik.
Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het huidige gebruik 'wasserettes en wassalons' is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan biedt bovendien een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel in een categorie hoger. Een specifieke aanduiding is dus niet noodzakelijk.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – wasserij en strijkinrichting' van de verbeelding verwijderd. In de regels wordt 3.1 lid d 'een wasserij en strijkinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – wasserij en strijkinrichting' uit de regels verwijderd.

57. *Op de Dommelseweg 40 is van oudsher horeca gevestigd, alleen de afgelopen jaren niet actief gebruikt. De horecavergunning die afgegeven is, is ook nog steeds geldig. Dit zien wij graag gehandhaafd. U geeft in uw reactie aan dat u horeca in het centrum wil concentreren. Echter ook tegenover Dommelseweg 40 (nl. Dommelseweg 47) is horeca gevestigd, namelijk een cafetaria. Sinds 1897 is er horeca gevestigd. Toen de heer J. Bos op de Dommelseweg kwam wonen nam hij hiermee tevens het Café In 't Ven over. Daarmee ook uitgaande van het feit dat het als horeca gebruikt werd en de bestemming door de gemeente als horeca werd toegestaan. In de inspraaknotitie schrijft u zelf dat het het 'enige nog bewaard gebleven 19e eeuwse cafépand in Valkenswaard is'. Daarom wordt verzocht om het perceel de bestemming 'horeca' te geven en de bestaande woning positief te bestemmen.*

Wij zijn de mening toegedaan dat deze horecabestemming is gesitueerd binnen het plangebied centrum. Wij zijn de mening toegedaan dat het handhaven van de bestemming horeca zoals reeds was voorzien in het vingerende bestemmingsplan gehandhaafd kan blijven. De aanwezigheid van dit authentieke café draagt in belangrijke mate bij aan de cultuurhistorie van de gemeente Valkenswaard. De aanwezigheid van de horecabestemming conflicteert niet met belangen in de omgeving, niet zijnde een woonwijk.

.

De zienswijze geeft wel aan aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding wordt binnen de begrenzing van het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' aan de Dommelseweg 40 de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' toegevoegd.
In de regels wordt bij artikel 13.1 toegevoegd: horecabedrijven tot en met categorie horeca 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'.
In de toelichting wordt in paragraaf 7.2.2. bij artikel 13 de tekst 'Door gebruik te maken van een functieaanduiding op de verbeelding is op een aantal percelen op de begane grond dienstverlening of gemengde doeleinden toegestaan.'
Vervangen door: 'Door gebruik te maken van een functieaanduiding op de verbeelding is op een aantal percelen op de begane grond dienstverlening, gemengde doeleinden of horeca tot en met categorie 4 toegestaan.'

Zienswijze 14, Belastingadviesbureau J.G. Dekkers, J.G. Dekkers, Peperstraat 34, 5554 EK Valkenswaard, ontvangen 27 november 2012.

58. *In het inspraakverslag wordt opgenomen dat gelet op het vigerende bestemmingsplan en het vigerende gebruik het voor de hand ligt het vigerende gebruik positief te bestemmen. Het perceel zal daarom binnen de bestemming 'wonen' het perceel de aanduiding 'dienstverlening' krijgen. In het ontwerp wordt deze wijziging*

echter niet doorgevoerd. Het wegbestemmen van het bestaande gebruik is in strijd met het raadsbesluit van juni 2010 waarin is besloten conserverend te bestemmen. .

In het inspraakverslag staat het volgende opgenomen: 'Uit 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..... Daarom zal binnen de bestemming 'Wonen' het perceel de aanduiding 'dienstverlening' krijgen.
Echter, in de conclusie staat niet vermeld dat de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, wat wel de intentie was geweest. Daarom zal dit hersteld worden bij het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op het perceel aan de Peperstraat 34 wordt de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen.

Zienswijze 15, T. Franssen, Stereind 14, 5421 CT Gemert, verstuurd 23 november 2012, ontvangen 28 november 2012.

59. *Het huidige bouwblok aan de Maastrichterweg 21 is aanzienlijk groter. In het nieuwe plan is nog het oude bouwblok ingetekend, terwijl destijds na de oorspronkelijke bouw, voor de bouw van een bijkeuken, grage, kantoor, wachtruimte een bouwvergunning is afgegeven. De eventuele in de toekomst te benutten extra te bouwen bijgebouwen met een maximum van 150 m2 wordt nu hierdoor beperkt. Graag aanpassing bouwblok aan huidige situatie.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied' heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden/ handel en dienstverlening'. Binnen die bestemming bestaat de mogelijkheid om de gronden te gebruiken voor wonen en op de begane grond ook voor handel en dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, magazijnen en opslagplaatsen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een breedte van 15 meter en een diepte van 15 meter. Buiten het bouwvlak mag in de tuin maximaal 75 m2 bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is voor de bestemming 'Wonen' een standaard ontwikkeld. In paragraaf 7.2.2 staat bij de bestemming 'Wonen' opgenomen op welke wijze het bouwvlak wordt vastgelegd. Het bouwvlak wordt qua breedte afgestemd op de bestaande woning. De diepte wordt bepaald aan de hand van het aantal woningen. Wanneer er sprake is van één woning en een perceelsbreedte van 21 meter of meer, bedraagt het bouwvlak maximaal 15 meter diep. Het bouwvlak op uw perceel, heeft ook een diepte van 15 meter, de maximale maat voor hoofdgebouwen. De breedte van het bouwvlak, 12 meter, is afgestemd op de bestaande situatie. Hiermee is het bouwvlak 3 meter smaller dan in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied'. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter waarbij de maximale dakhelling 45 graden bedraagt. Bij zij- en achterpercelen groter dan 400 meter, mag 25% bebouwd worden, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m2 bedraagt. Deze regeling is opgenomen uit de standaard regeling van de gemeente Valkenswaard. Alle bijbehorende bouwwerken kennen in de nieuwe bestemmingsplannen deze standaard. Daarnaast is het ook zo dat met de inwerkingtreding van de Wabo, u ook steeds meer vergunningsvrij kunt bouwen. Het bouwvlak is dus aan de zijkant smaller geworden, maar de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken niet afgenomen. De actualisatie heeft als doel het perceel te voorzien van een actuele regelgeving. De nieuwe bestemming sluit aan bij deze actuele regelgeving. Qua bouwmogelijkheden zijn de wijzigingen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan minimaal.

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

60. *In het nieuwe plan is voor het pand aan de Maastrichterweg 21 een goothoogte van 6 meter opgenomen, terwijl het oude plan 7 meter aangeeft. Graag aanpassen naar 7 meter.*

In het voorheen geldende bestemmingsplan had het bouwvlak een maximale goothoogte tussen de 2,50 en 7 meter. Uit de bouwvergunning van 8 maart 1971 blijkt het pand een goothoogte van 5.8 meter ligt en de bouwhoogte op 12,7

meter. De maximale goothoogte van 6 meter sluit dus aan bij de bestaande situatie. De bouwhoogte van 10 meter is echter te laag. De bouwhoogte voor het perceel aan de Maastrichterweg 21 wordt verhoogd naar 13 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bouwhoogte voor het perceel aan de Maastrichterweg 21 wordt verhoogd van 10 meter naar 13 meter.

61. *In het nieuwe plan wordt het pand aan de Maastrichterweg 21 aangemerkt met een cultuurhistorische waarde. Hierdoor worden de mogelijkheden beperkt. Graag het pand opnemen als een normale woning.*

De monumentencommissie heeft aangegeven dat het pand aan de Maastrichterweg 21 cultuurhistorische waarden heeft. Voor de onderbouwing van deze motivatie, verwijzen wij graag naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

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

62. *De huidige bestemming aan de Maastrichterweg 21 is woonbestemming met beroep aan huis. Graag deze bestemming uitbreiden met beroep aan huis en/ of kantoorbestemming.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied' heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden/ handel en dienstverlening'. Binnen die bestemming bestaat de mogelijkheid om de gronden te gebruiken voor wonen en op de begane grond ook voor handel en dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, magazijnen en opslagplaatsen.
Het bestemmingsplan heeft als doel de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen. Op grond van onze gegevens betreft het pand aan de Maastrichterweg 21 een woonhuis en is er geen sprake van een kantoorfunctie. Er is dan ook geen aanleiding om het perceel de bestemming dienstverlening te geven.
In de standaard regels van het bestemmingsplan is wel de mogelijkheid opgenomen voor een beroep aan huis. In artikel 13.4.1 is opgenomen dat een aan huis gebonden beroep is toegestaan tot maximaal 35 m2. Eventueel kan met een afwijking van het bestemmingsplan dit oppervlak vergroot worden naar 75 m2. Gelet op de bestaande situatie achten wij dit voldoende ruim.

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

Zienswijze 16, J. van Gerven, Julianastraat 34, 5554 JC Valkenswaard, verstuurd 27 november, ontvangen 28 november 2012.

63. *Middels dit bestemmingsplan wordt er naar gestreefd de bouw van een luchtbehandelingskast en koelmachine mogelijk te maken op het dak van het gebouw van Medisch Centrum Emmalaan.*

Op 3 december 2008 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een gezondheidszorgcentrum en 18 appartementen gelegen op het perceel Emmalaan 7 te Valkenswaard.
Op 7 augustus 2012 is vergunning afgegeven voor een luchtbehandelingskast en koelunit en het plaatsen van een schoepenrooster.
Het pand is conform de vergunningen gerealiseerd. De bestaande vergunde situatie is de basis voor dit bestemmingsplan. Echter, bij nadere bestudering bleek de goot- en bouwhoogte van het zuidelijke gedeelte van het pand geen 8 meter te zijn, maar 7 meter. Daarom wordt de goot- en bouwhoogte verlaagd van 8 meter naar 7 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De goot- en bouwhoogte van het zuidelijke gedeelte van het pand wordt verlaagd van 8 naar 7 meter.

64. *Er worden nog diverse wijzigingen t.o.v. het huidige plan c.q. de planregels doorgevoerd.*

Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld.
Conserveren betekent dus niet dat de oude bestemmingsplanregels opnieuw worden vastgelegd, maar dat er een actuele uniforme regeling wordt gelegd op de bestaande situatie.

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

65. *Met de in artikel 10 tot en met 23 geschreven nieuwe planregels inclusief haar (niet gerechtvaardigde athans veel te ruime en te onduidelijke) mogelijkheden tot afwijking, vrijstelling, etc. heeft het bevoegd gezag mijn belangen niet dan wel onvoldoende meegewogen in de belangenafweging die aan het opstellen van een planologische maatregel vooraf moet gaan. Er is sprake van strijdigheid met wet- en regelgeving en diverse beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel (in de voorbereiding van deze procedure).*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan ligt zorgvuldige besluitvorming aan ten grondslag. In de toelichting van het bestemmingsplan, geven wij een toelichting op de verbeelding en de regels. Daarnaast is bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure de juiste procedure gevolgd. Gezien de gevolgde procedure, de uitgebreide motivering en reactie op de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De opgenomen regels zijn actuele uniforme regels zoals die voor het stedelijk gebied van Valkenswaard gelden.

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

66. *In het ontwerpplan zijn in de tekening niet alle gevelgrenzen weergegeven (in de nabijheid van mijn perceel). Alleen al daarom is het geven van een behoorlijke inspraak niet mogelijk.*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn niet alle gevellijnen opgenomen in de verbeelding. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd worden. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld. Tegen gewijzigde vaststelling kan een ieder beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding wordt een gevellijn opgenomen bij de Emmalaan 1 tot en met 7. Tevens wordt artikel 10.2.2 als volgt aangepast:
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd dan wel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. achter (het verlengde van) de voorgevel wordt gebouwd; danwel
2. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen achter (het verlengde van) de aangegeven lijn wordt gebouwd;
b. het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 50% tot een oppervlakte van maximaal 150 m2;
c. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
d. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
f. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden.

67. *In het vigerende bestemmingsplan 'centrum-randgebied' heeft dit gebied met name de bestemming 'bijzondere doeleinden'. De maximale toegestane goothoogte bedraagt op een deel van dit perceel 10 meter en op een ander deel 7 meter. In het voorliggende ontwerpplan is dit respectievelijk 11 en 8 meter. Deze verhoging is in*

de huidige situatie niet te accepteren en behoort te worden teruggebracht tot 6 meter respectievelijk 5 meter athans tot de nu geldende hoogte van 10 meter respectievelijk 7 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte opgenomen van 10 en 8 meter. Zoals wij bij punt 63 hebben aangegeven, is dit bestemmingsplan gebaseerd op de bestaande situatie, waarvoor reeds vergunningen zijn afgegeven.
Bij nadere bestudering van de bouwvergunning bleek het zuidelijkste gedeelte van het pand een bouwhoogte van 7 meter te kennen, in plaats van 8 meter. Daarom wordt de goot- en bouwhoogte voor het zuidelijke gedeelte van het pand aan de Emmalaan 7, verlaagd naar 7 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het zuidelijke gedeelte van het pand aan de Emmastraat 7 wordt de goot- en bouwhoogte verlaagd van 8 naar 7 meter.

68. *T.a.v. 10.2.2, 10.2.3, 13.2.2, 13.2.3, 1.23, 19 tm 23: Er mag geen mogelijkheid bestaan om naast/ grenzend aan mijn perceel bouwwerken van respectievelijk 3 en 5,5 meter hoog te bouwen. Er behoort duidelijk te worden aangegeven in het voorontwerpplan dat dit niet in de nabijheid van mijn perceel kan gebeuren. Als dit onmogelijk blijkt, behoort de bouwhoogte te worden teruggebracht tot 2 meter. Ook een maximaal bebouwingspercentage van 50% en 150m2 is ontoelaatbaar in de nabijheid van mijn perceel. Als deze bepalingen met zich brengen dat de huidige locatie en omvang van de installaties op het MCE-gebouw worden gelegaliseerd is dit onaanvaardbaar.*

In het bestemmingsplan is er aansluiting gezocht bij de standaard regelgeving voor woningen. Deze standaard wordt overal toegepast in Valkenswaard. In stedelijke gebieden is een maatvoering van bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter een zeer gebruikelijke maat. De maximale oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Bij een zij- en achterperceeloppervlak kleiner dan 190 m2 mag 50% bebouwd worden tot maximaal 75 m2. Echter, bij percelen met een oppervlak tussen de 190 en tot 400 m2, bedraagt deze oppervlakte maximaal 100 m2 tot 40% van het perceel. Percelen met een oppervlakte groter dan 400 meter, mogen maar voor maximaal 25% bebouwd worden, tot een oppervlakte van maximaal 150 m2. Deze maten en afmetingen zijn passend in een stedelijk gebied. Er is dan ook geen aanleiding deze standaard maat terug te brengen.

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

69. *T.a.v. 10.4, 10.4.1, 10.4.2 en 13.3.2: De in deze bepalingen opgenomen afwijkingsregels zijn enkele (van de vele) voorbeelden die geschrapt of drastisch ingeperkt moeten worden. Op veel te flexibele (erg vage) gronden kan het bevoegd gezag eenvoudig afwijken wat al snel nadelig zal uitwerken voor omwonenden.*

De artikelen waar naar verwezen wordt, zijn artikelen die de mogelijkheid bieden af te wijken van de bouwregels onder bepaalde voorwaarde, zijn standaard regels. Het gaat hierbij om het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 meter achter de gekeerde bouwgrens en het bouwen van een steilere dakhelling indien dat stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden. Een dergelijke afwijking met een dergelijke voorwaarde betreft een standaard regeling en is enkel mogelijk met een stedenbouwkundige afweging. Omdat die afweging per individueel geval gemaakt moet worden, kunnen hiervoor geen concretere voorwaarden aan gekoppeld worden. Op het moment dat een vergunning met afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend zal op dat moment onderbouwd worden of het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Op dat moment kunt u eventueel ook uw zienswijzen indienen.

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

70. *18.1: In deze bepaling wordt veel te gemakkelijk een voorziening gegeven om de met de bestaande regels strijdige situaties te legaliseren c.q. gedogen. Dit is onaanvaardbaar, terwijl de duidelijkheid/ rechtszekerheid er ook niet mee is gediend.*

Artikel 18 lid 1 is bedoeld voor bestaande bouwwerken die conform de destijds geldende wet- en regelgeving zijn gebouwd en die door actualisatie van het bestemmingsplan, in strijd zouden zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter niet als doel om legale situaties onder het overgangsrecht te plaatsen.
Deze regeling is noodzakelijk omdat mogelijk oudere bestemmingsplannen ruimere mogelijkheden kennen, dan nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Vanuit het belang om tot standaard actuele uniforme regels te komen is het opnieuw onderscheid maken in de regels niet gewenst. Als er echter een bouwplan is gerealiseerd met een vergunning, zou het niet gewenst zijn dat dit bouwplan onder het overgangsrecht komt en daarmee op den duur afgebroken zou moeten worden. Het gaat hierbij dus uitdrukkelijk niet om het legaliseren of gedogen van bestaande, strijdige situaties, maar om het juridisch vastleggen van de bestaande legale situaties. Artikel 18 lid 1 regelt dat die bouwplannen die er legaal staan, ook passen in het nieuwe bestemmingsplan.

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

71. *18:2 Ondergeschikte bouwdelen sub a zouden niet hoger dan 1 meter mogen worden (o.a. vanwege onevenredig nadeel voor omwonenden)*

In artikel 18 is opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten. De reden van 'buiten beschouwing laten' is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijfing te spreken die niet tolerabel is.
Bij afwijkingen met een hoogte tot 1 meter, hebben wij geen nadere eisen opgenomen. Wanneer de afmeting groter is dan 1 meter, maar kleiner dan 1,5 meter, hebben wij als nadere eis opgenomen dat de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk moet zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel. Op die manier is geregeld dat het ondergeschikte bouwdeel op een grotere afstand van de dakrand komt te liggen en daarmee dus minder zichtbaar is.

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

72. *T.a.v. artikel 20.d: het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten goothoogte voor het hoofdgebouw: terugbrengen naar hoogte van ondergeschikte bouwdelen.*

Deze regeling betreft een algemene regeling. Liftschachten hebben van oorsprong een hogere maatvoering, omdat deze een machineruimte nodig hebben. Omdat trappenhuizen veelal gerealiseerd worden naast de liftschachten, is de maatvoering hiervan gelijk getrokken.
Een afwijking tot maximaal 3 meter is acceptabel, omdat een liftschacht en trappenhuis slechts een ondergeschikt onderdeel zijn van de totale bouwmassa. Deze afwijkingsregel is een bevoegdheid van het college. Of daar medewerking aan verleend wordt, zal per individueel geval beoordeeld worden.

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

73. *T.a.v. artikel 20.f: het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/ of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt; terugbrengen naar de hoogte van ondergeschikte bouwdelen.*

Ook deze regeling treft een algemene regeling, waarvan het college met een afwijkingsprocedure gebruik kan maken. Het betreft dus geen plicht. Deze algemene regeling is opgenomen voor specifieke gevallen. Een maatvoering van 5 meter is juist nodig mits dit noodzakelijk blijkt ter wering van geluidhinder en of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar.

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

74. *T.a.v. artikel 20.g: het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt: terugbrengen naar hoogte van ondergeschikte bouwdelen.*

Ook deze regeling betreft een algemene regeling, waarvan het college met een afwijkingsprocedure gebruik kan maken. Het betreft dus geen plicht. Het college zal hierbij enkel medewerking verlenen, indien het passend is in haar eigen beleid. Het beleid met betrekking tot reclame is vastgelegd in deel C van de Welstandsnota.
In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat reclamedoeleinden met name bedoeld zijn in de centrumgebieden. In woongebieden passen in de regel geen reclamedoeleinden, met uitzondering van beperkte reclamedoeleinden bij de uitoefening van een vrij beroep.

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

75. *Realisering van dit plan leidt er toe dat er sprake kan zijn van visuele hinder (uitzichtschade), verlies van lichtinval, geluidhinder en een forse waardevermindering van mijn perceel, dit sowieso ten gevolge van de grootte en locatie van de luchtbehandelingskast en koelmachine op het dak van het MCE-gebouw. Er is sprake van een planologische verslechtering van dit plangebied gelegen nabij mijn woning.*

Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming van planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

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

Zienswijze 17, Heijden Rentmeesters, namens erfgenamen mevrouw A.M. van Son, Rijksweg 16a-1, 5268 ZH, Helvoirt, verstuurd 28 november, ontvangen 28 november 2012.

76. *De nieuwe bestemmingsplanregels beperken de maximale bouwhoogten op de percelen Markt 43a en 45. Het is van het grootste belang dat er een zo groot mogelijke flexibiliteit aan de orde is voor wat betreft het hergebruik van de panden. De beperking van de bouwhoogte van drie bouwlagen met kap naar maximaal 2 bouwlagen met kap komt zeer slecht gelegen nu de panden op het punt staan te worden herontwikkeld.*

Het perceel aan de Markt 43a en 45 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Hofnar en omgeving'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrumfunctie II' en is het inderdaad mogelijk om een gebouw te zetten, met een bouwhoogte van 3 bouwlagen. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 1993 vastgesteld door de gemeenteraad en dus bijna 20 jaar oud. Er bestond die gehele periode de mogelijkheid om een bouwplan te ontwikkelen met drie lagen. Hiervan is echter geen gebruik gemaakt.
Het bestemmingsplan 'Centrum' draagt 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. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld.
Nu er geen gebruik is gemaakt van deze bouwmogelijkheid en er ook geen verzoek om een omgevingsvergunning is ingediend voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, kunnen wij, gelet op de uitgangspunten in dit bestemmingsplan, deze ontwikkeling niet meenemen. Bovendien is het zo dat het pand cultuurhistorische waarden bevat. Het zo ruim formuleren van de regels in het bestemmingsplan zou bovendien in strijd zijn met de ambitie tot het behoud van de cultuurhistorische waarden.
Mocht u echter een concreet verzoek hebben om het pand tot ontwikkeling te brengen, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Op dat moment zal beoordeeld worden of medewerking verleend kan worden aan uw verzoek en welke procedure daarvoor doorlopen moet worden.

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

77. *De huidige panden verkeren in een zeer slechte staat. Met name Markt 45 voldoet op geen enkele wijze aan de hedendaagse normen ten aanzien van milieu, veiligheid, hygiëne en woonwerk-klimaat in het algemeen. Een herontwikkeling is derhalve niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk.*

Zoals hierboven is beschreven, past het niet in de systematiek van het bestemmingsplan om ontwikkelingen mee te nemen. Indien u een concreet plan heeft, kunt u hiervoor een verzoek indienen. Op dat moment zal beoordeeld worden of medewerking verleend kan worden aan uw verzoek en welke procedure daarvoor doorlopen moet worden.

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

78. *Een herontwikkeling zal in de huidige Marktsituatie slechts kunnen slagen indien passende en voldoende kostendragers (geld genererende functies) kunnen worden gerealiseerd. Het teniet doen van een hele bouwlaag is in dat verband zeer schadelijk zo niet funest voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Mogelijk gevolg van de beperkingen zijn leegstand, vandalisme en verpaupering van de Markt.*

Of wij medewerking willen verlenen aan uw verzoek, zullen wij beoordelen op het moment dat u een concreet verzoek heeft.

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

79. *De afwijzing van de zeer steekhoudende motieven om de oude maximale hoogte te handhaven heeft geen enkele inhoudelijke reden. Enkel wordt aangevoerd dat het plan conserverend van aard is en dat het derhalve enkel de bestaande, feitelijke situaties vastlegt. Geen enkele inhoudelijke reden wordt aangevoerd waarom de oorspronkelijke maximale hoogte niet meer wenselijk zouden. Tevens is niet aangetoond waarom de in het ontwerpplan vastgestelde hoogten stedenbouwkundig gezien tot een beter resultaat zouden leiden. Gelet op de ligging op de hoek van de Markt, is juist het tegendeel aan de orde.*

Inhoudelijk is uw verzoek niet beoordeeld, omdat uw verzoek niet compleet is. Onduidelijk is namelijk op welke wijze u het pand tot ontwikkeling zou willen brengen. Naast stedenbouwkundige aspecten, spelen immers ook elementen rondom volkshuisvesting en milieu. Hierdoor is het onmogelijk om het plan te beoordelen. Bovendien is het zo dat het pand is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het verruimen van de regels zou in strijd zijn met de ambitie tot het behoud van de cultuurhistorische waarden.

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

80. *De motivatie is eveneens te vinden in de (provinciale) doelstellingen die binnen het stedelijke gebied door de gemeente dienen te worden nagestreefd. Met behoud van de ruimere bouwhoogten kan beter worden voldaan aan de door de provincie geformuleerde doelstelling om te komen tot een concentratie van verstedelijking en herstructurering van bestaand stedelijk gebied met de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zoals bij punt 79 is besproken, kan uw verzoek niet beoordeeld worden, omdat het verzoek niet compleet is. Het provinciale standpunt is slechts een van de elementen die van belang zijn bij een ruimtelijke ontwikkeling.

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

81. *Een eventuele toekomstig plan tot het realiseren van hogere bebouwing zal via een nieuwe planologische procedure moeten plaatsvinden. Dit geeft de gemeente de handvaten om daarvoor hoge kosten in de vorm van leges en exploitatiekosten in rekening te brengen. Dit is ons inzien een onbedoelde toepassing van de wet. Eerst planologische mogelijkheden inperken om ze later tegen hoge exploitatiekosten en leges eventueel weer mogelijk te maken.*

Een bestemmingsplan kent een werking van 10 jaar. Op het moment dat gedurende twee keer de planperiode van het bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van een bepaalde ontwikkeling, is er hier mogelijk sprake van passieve risicoaanvaarding. De eventuele extra kosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

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

82. *In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het pand aan de Markt 45 de aanduiding Cultuurhistorische waarde gekregen. Deze aanduiding levert beperkingen op. Ontwikkelingen kunnen worden gefrustreerd door de regels die op deze locatie met deze aanduiding van toepassing zijn. Het college deelt als reactie op deze inspraakreactie mede dat op 21 augustus het pand Markt 45 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het besluit was echter ten tijde van voorontwerpplan nog niet aan de orde, laat staan dat het onherroepelijk was. Het besluit is vervolgens pas op 9 oktober jl kenbaar gemaakt aan de erven. Inmiddels is een pro forma bezwaar ingediend tegen deze aanwijzing. De aanduiding cultuurhistorisch waardevol is voorbarig en onterecht. De staat en aard van het pand geven zoals aangegeven zeer grote twijfels omtrent het nut en de noodzaak van een aanwijzing als gemeentelijk monument.*

In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, Bro staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop bij de planvorming met archeologische monumenten rekening is gehouden. Hieraan is met ingang van 1 januari 2012 toegevoegd dat in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze wijziging is een van de uitkomsten van de Modernisering van de Monumentenzorg, zoals neergelegd in de beleidsbrief van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 28 september 2009 (Kamerstukken II, 2009 – 2010, 32 156, nr. 1).
De bedoeling van de wijziging is om ervoor te zorgen dat cultuurhistorie al aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces aan de orde komt en in dat proces wordt beschermd.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan, is onderzoek gedaan naar de te beschermen cultuurhistorische waarden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure is dan ook de formele route om de cultuurhistorische waarden vast te leggen.
Ongeacht of het pand wordt aangeduid als gemeentelijk monument, bevat het pand wel cultuurhistorische waarden. De onderbouwing van deze cultuurhistorische waarden wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing van de cultuurhistorische waarden opgenomen.

Wijzigingen van de monumentencommissie.

1. In het ontwerpbestemmingsplan is een lijst opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden. Tevens is opgenomen of deze panden een rijksmonument zijn danwel een gemeentelijk monument. De totale onderbouwing van de cultuurhistorische waarden wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.

   Toelichting
   In paragraaf 4.4.2 wordt de volgende wijziging aangebracht:
   Luikerweg 2a wordt in de matrix toegevoegd.
   Dommelseweg 49 wordt in de matrix toegevoegd.
   Dommelseweg 19 wordt gewijzigd in Dommelseweg 19-19a.
   Bakkerstraat 1 wordt gewijzigd in Bakkerstraat 1 – Hofstraat 2.
   Luikerweg 10 wordt uit de matrix gehaald, vanwege nieuwbouw.
   Luikerweg 12 wordt uit de matrix gehaald omdat het niet is aangegeven als cultuurhistorisch waardevol.
   Kromstraat stratenloop wordt uit de matrix gehaald.
   Voor een volledige omschrijving van de onderbouwing van de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt verwezen naar bijlage 3 van het bestemmingsplan.

   Verbeelding
   De aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' wordt verwijderd van de percelen 'Luikerweg 10-12'.
   De Luikerweg 2a krijgt de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'.
   De Dommelseweg 49 krijgt de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'.

Bijlage 3
In bijlage 3 wordt een onderbouwing opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden. Voor de tekst wordt verwezen naar het bestand behorende bij deze beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Centrum, 'Bijlage 3 Onderbouwing cultuurhistorisch waardevolle panden'.

Redactionele wijzigingen
Er zijn enkele redactionele wijzigingen en wijzigingen die volgen uit de standaardisering van de bestemmingsplannen. Tevens is er een aantal verbeteringen naar aanleiding van de nadere bestudering van het bestemmingsplan.

Regels

2. Gevellijn
In het ontwerpbestemmingsplan zijn gevellijnen opgenomen binnen de bestemming 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Maatschappelijk', voor zover deze grenst aan de verkeersbestemming, zodat gewaarborgd wordt dat aan- en bijgebouwen niet worden gerealiseerd direct aan de openbare weg.
In de verbeelding is op veel locaties een gevellijn opgenomen.
In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak, achter de gevellijn, de volgende bepalingen gelden'. Echter niet in alle bestemmingen is een gevellijn opgenomen. Dit zou betekenen dat daar geen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan.
Artikel 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2, 9.2.2. en 10.2.2. wordt als volgt aangepast:
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd dan wel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. achter (het verlengde van) de voorgevel wordt gebouwd; danwel
2. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen achter (het verlengde van) de aangegeven lijn wordt gebouwd;
b. het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 50% tot een oppervlakte van maximaal 150 m2;
c. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
d. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
f. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden.

3. Toegevoegd in artikel 1 het begrip 'Nutsvoorziening':
Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie.

4. Toevoegen in artikel 1 het begrip 'Waterhuishoudkundige voorzieningen':
Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

5. In artikel 1.2 wordt de naam 'ON' gewijzigd in 'VA'.

6. Artikel 3.1 lid c wordt gewijzigd in: een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

7. Artikel 3.1 sub e wordt verwijderd aangezien deze aanduiding niet op de verbeelding aanwezig is.

8. In artikel 3.1 wordt toegevoegd: behoud van cultuurhistorische waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

9. In artikel 4.4 sub a worden horecabedrijven onder het strijdig gebruik geplaatst. Dit is echter niet consequent, omdat de percelen een aanduiding hebben voor horeca. Dit artikel wordt uit de regels verwijderd.

10. Artikel 4.4 sub b wordt gewijzigd in 'wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

11. In artikel 4.4 sub c, 5.3.2 sub b, 6.3.2 sub b, 7.3.2 sub c, 9.3.1 sub b, 10.3 sub d en 13.4.2 sub a onder 2 wordt de tekst toegevoegd: ', met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon'.

12. In de bestemming 'Wonen' staat expliciet opgenomen dat het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan. Dit gebruiksverbod is echter niet opgenomen voor de andere bestemmingen waar wonen (op de verdieping) is toegestaan. Om dit te herstellen wordt in artikel 4.4, 5.3.2, 6.3.2, 7.3.2, 9.3.1, 10.3 de tekst 'Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor' gesplitst in: 'Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor:' De tekst genoemd onder a, b, c, (d), wordt

nu genummerd onder 1, 2, 3, (4). Vervolgens wordt onder b toegevoegd: 'het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.'.

13. In artikel 6.1 wordt toegevoegd: wonen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

14. In artikel 6.1 wordt verwijderd 6.1 lid b, omdat op de verbeelding bij de bestemming 'dienstverlening' geen aanduiding voor 'detailhandel' is opgenomen.

15. In artikel 6.3.2 wordt toegevoegd 'detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel ten dienste van de bestemming.'

16. In artikel 7.1 sub b is onder 2 opgenomen dat dienstverlening op de verdieping(en) is toegestaan. In artikel 7.3.1. is echter opgenomen dat het gebruik van de verdieping voor dienstverlening, in strijd met het bestemmingsplan is. Daarnaast staat in artikel 7.5.1. een artikel opgenomen om af te wijken van dit artikel als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Echter, nu in artikel 7.1 sub b onder 2 expliciet staat opgenomen dat dienstverlening op de verdieping(en) is toegestaan, spreken deze artikelen elkaar tegen. Dit betekent dat artikel 7.3.2 sub a onder 1 en artikel 7.5.1 worden verwijderd.

17. In artikel 3.5.1, 4.5.1, 5.6.1, 6.6.1, 7.6.1, 9.6.1, 10.5.1 wordt de tekst 'Voor het slopen' vervangen door 'Voor het geheel of gedeeltelijk slopen'.

18. Bij aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de regels voor de waardevolle boom opgenomen zouden worden in het bestemmingsplan. Dit is echter maar ten dele gebeurd in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat in artikel 6, 8, 11, 12, en 13 een aanpassing zal plaatsvinden ten aanzien van deze bescherming. Alle tekst in de regels die voorheen was opgenomen over de bescherming van bomen komt in artikel 6, 11, 12 en 13 te vervallen en wordt vervangen door onderstaande tekst.
    - In de bestemmingsomschrijving van deze artikelen, te weten 6.1, 8.1, 11.1, 12.1 en 13.1, wordt opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor 'het behoud en de bescherming van een waardevolle boom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.
    - In de bouwregels van deze artikelen, te weten 6.2, 8.2, 11.2, 12.2 en 13.2, wordt onder het kopje 'Waardevolle boom' de volgende tekst opgenomen. 'Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de boom, mag, in afwijking van het bepaalde in artikel x niet worden gebouwd'.
    - De regels met betrekking tot een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk, of van werkzaamheden' wordt de volgende tekst toegevoegd:
      Verboden werkzaamheden
      Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de bomen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:
        a. het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben;
        b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
        c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

      Toegestane werkzaamheden
      Het in artikel x genoemde verbod is niet van toepassing op:
      a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
      b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
      c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
      d. mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsieringen van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

      Voorwaarden voor het verlenen omgevingsvergunning
      De in artikel x vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits wordt aangetoond dat door de bouw en/ of gebruik van de gronden de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de ontheffing kan het bevoegd gezag een bomen effect rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/ of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

19. In artikel 11.3.5 wordt bij lid c sub 1 de verwijzing naar '13.2.2 lid g' vervangen door een verwijzing naar artikel '13.2.2'.

20. In artikel 12 'Verkeer' wordt in de bestemmingsomschrijving toegevoegd met de daarbij behorende 'gebouwen'. Artikel 12.2.1 wordt gesplitst in '12.2.1 Gebouwen' en '12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Hiermee worden de juiste bouwwerken onder het juiste artikel geplaatst. Artikel 12.2.2 Bloemencorso opbouwlocatie wordt verplaatst naar artikel 12.2.3.
Artikel 12.2 wordt als volgt gewijzigd:
12.2.1 Gebouwen
a. Fietsenstallingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
b. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat:
1. garageboxen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 100% bedraagt;
3. de maximale goothoogte 3 meter bedraagt;
4. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

12.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
a. Bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van de weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/ of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

21. Artikel 13.1 sub e wordt gewijzigd in: 'garageboxen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

22. Artikel 13.5.2 sluit niet aan bij de standaard. De titel wordt 'bijbehorend bouwwerk' aangepast naar 'bijgebouw'. Tevens wordt de tekst onder a 'het gebruik van een aanbouw of bijgebouw als afhankelijke woonruimte' aangepast in 'het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte'.

23. Artikel 18.2 ten aanzien van de ondergeschikte bouwdelen is gewijzigd. De laatste standaard wordt in het artikel opgenomen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 50%, buiten beschouwing gelaten, mits:
    a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;
    b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
    c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
        1. 4,20 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
        2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere wegdelen.

24. Artikel 7.1. a lid 3 te wijzigen in 'horecabedrijven tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'.

25. Artikel 7.3.2 sub 5 wordt toegevoegd: horecabedrijven, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3, 4 of 5'.

26. In artikel 7.5 wordt toegevoegd:
Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.3.2 sub 5 ten behoeve van nieuwvestiging van horecabedrijven tot en met categorie Horeca 2, 3 op de begane grond, mits:
a. de nieuwvestiging geen belemmeringen oplevert vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt;
b. de nieuwvestiging geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
c. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

Verbeelding

27. Naamgeving in legenda wordt aangepast van 'ON-01' naar 'VA-01'.

28. De functieaanduiding 'gemengd' komt niet in de verbeelding voor en wordt uit de legenda verwijderd.

29. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – wasserij en strijkinrichting' komt niet in de verbeelding voor, en wordt uit de legenda verwijderd.

30. Maatvoering aan de Markt en de Luikerweg zijn nogmaals gecontroleerd. Dit heeft als gevolg gehad dat de maatvoering als volgt wordt aangepast:
    Luikerweg 4, 4a t/m 4D verandert de goot en bouwhoogte van 9/12 naar 9/10. Voor de Luikerweg 6, 6a verandert de goot- en bouwhoogte 9/12 naar 9/9.

31. De oneven nummers van de woningen aan de Rechtershof 1 tot en met 25 zijn gestapelde woningen. Dit was niet verwerkt voor de achtergelegen bouwvlakken. Op het bouwvlak wordt de aanduiding 'gestapeld' gelegd en het maximum aantal woningen wordt verwijderd. Tevens wordt de maatvoering aangepast aan de bestaande hoogte, te weten een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

32. De woningen aan de Richterhof 4, 6 en 8 en de Bakkerstraat 45 krijgen conform de standaard maatvoering een bouwhoogte van 10 meter.

33. Gevellijn
    In het ontwerpbestemmingsplan zijn gevellijnen opgenomen binnen de bestemming 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Maatschappelijk', voor zover deze grenst aan de verkeersbestemming, zodat gewaarborgd wordt dat aan- en bijgebouwen niet worden gerealiseerd direct aan de openbare weg. Voor een aantal locaties ontbrak echter de gevellijn.

    Deze wordt alsnog opgenomen voor de locaties aan de:
    - Emmalaan oneven nummers 1 tot en met 7
    - Maastrichterweg 19
    - Markt 5, 15a, 53 en 55
    - Julianastraat 12
    - Bakkerstraat 49/ Hegmulder 2
    - Hofstraat 26, 28
    - Leenderweg 38
    - Waalreseweg 5
    - Torenstraat 12
    - Beiaardstraat 10
    - Kromstraat 12

34. Voor het perceel aan de Kromstraat 12 wordt het bouwvlak iets aangepast, zodat duidelijk is waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

35. Bij het bepalen van het bouwvlak voor de oneven panden aan de Markt 31 tot en met 45 en de even panden aan de Luijkerweg 2 tot en met 22 is de diepte van het bouwvlak bepaald aan de hand van de hoofdbebouwing. De bijbehorende bouwwerken komen hiermee onder de algemene regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken te vallen. Uit een nadere bestudering van de regeling blijkt echter dat de bijbehorende bouwwerken vaak groter zijn dan de maximale toegestane maat volgens de algemene regeling. Daarom wordt voor deze panden het bouwvlak vergroot, waarbij er wel een lagere, uniforme maatvoering wordt opgenomen voor de panden aan de achterzijde met een goot- en bouwhoogte van 5 meter.

36. Het bouwplan op de hoek Waalreseweg, Beiaardstraat heeft op de begane grond tevens woningen. Er is op het pand geen detailhandel gevestigd. Daarom wordt de aanduiding 'detailhandel' van de verbeelding verwijderd en krijgt het totale bouwvlak de aanduiding 'wonen', zodat wonen op de begane grond ook is toegestaan. Het perceel met de functie 'Dienstverlening' is bovendien groter. Een deel van de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in 'Dienstverlening'.

37. De dubbelbestemming van de bloemencorso bouwplaats aan de Kerkhofstraat ontbrak. Deze wordt opgenomen in de verbeelding.

38. Het perceel aan de Bakkerstraat 16 en 18 staat bij detailhandel nog het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Dit is echter niet gebruikelijk bij deze bestemming en wordt van de verbeelding verwijderd.

39. Op de Luikerweg 6 is Trimsalon Ilse gevestigd en wordt feitelijk niet meer gebruikt als woning. Daarom wordt de aanduiding 'wonen' van dit perceel verwijderd.

40. Op de Luikerweg 8 en 10 is De Senaat gevestigd. Momenteel heeft enkel het perceel aan de Luikerweg 8 de aanduiding voor 'horeca' in de categorie 'horeca tot en met horecacategorie 5' en de specifieke aanduiding 'horeca op de verdieping'. Deze functieaanduidingen gelden echter voor zowel de Luikerweg 8 als de Luikerweg 10.

41. Op de Luikerweg 14 is inmiddels Café De Grot gevestigd. De aanduiding zal hier gewijzigd worden van detailhandel naar 'horeca tot en met horecacategorie 4'

42. Op de Luikerweg 18 is een shoarma grillroom gevestigd. De aanduiding horeca 4 kan dus van de verbeelding worden verwijderd.

43. In het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied van het 'Kloosterpark' uit de verbeelding verwijderd. De begrenzing van dit plangebied sluit echter niet volledig aan op de begrenzing van het Kloosterpark. De begrenzing wordt hierop aangepast.

44. De panden waar momenteel een horeca tot en met categorie 3 is gevestigd, krijgen een specifieke aanduiding om horeca toe te staan. Dit betekent dat:
De aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' wordt opgelegd op de adressen:
Luikerweg 18
Peperstraat 2 – 2F
Markt 37 – 39

<u>Toelichting</u>

45. In paragraaf 4.2 wordt de tekst met betrekking tot 'aan-huis-verbonden beroepen' en 'mantelzorg' verwijderd omdat in paragraaf 7.2.2 daar al op wordt ingegaan.

46. In paragraaf 7.2.1 staat bij artikel 2 een toelichting opgenomen bij ondergeschikte bouwdelen. Dit onderdeel is echter verplaatst naar artikel 18. In de toelichting moeten de ondergeschikte bouwdelen ook verplaatst worden naar de toelichting op artikel 18.

47. In paragraaf 7.2.1 wordt de tekst bij 'kamerverhuur' als volgt aangepast. Verwijderd wordt de tekst:
'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".
Toegevoegd wordt: 'Kamerverhuur is in het gebruiksverbod opgenomen. Een uitzondering daarbij is de verhuur van door een eigenaar/ hospita die zelf het overgrote deel van de woning bezet, van 1 kamer voor maximaal 1 persoon. Deze valt binnen de bestemming 'Wonen' en is expliciet niet opgenomen in het gebruiksverbod.'

48. In paragraaf 7.2.1 wordt de toelichting bij artikel 2 met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen verwijderd en toegevoegd bij artikel 18.

49. In paragraaf 7.2.2 wordt de toelichting bij artikel 14, 15, 16 als volgt aangepast:
Artikel 14 Waarde - Archeologie 2
Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige

archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Artikel 15 waarde – Archeologie 3
Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 4
Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m2.

50. In paragraaf 7.2.3 wordt de toelichting bij artikel 19 algemene wijzigingsregels de tekst gewijzigd door de volgende tekst:
Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

51. De volgende tekst bij paragraaf 7.2.2 bij gemengd:
'Handel in volumineuze goederen is uitgesloten behoudens ter plaatse van de aanduiding. Voor de aan- en afvoer van deze goederen is veel ruimte nodig in het openbare gebied. Direct toegestaan is dienstverlening; en horeca tot categorie 3. Detailhandel horecabedrijven met een hogere categorie, wonen en een seksinrichting zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. In afwijking van de gebruiksregels kan in bepaalde situaties op de verdieping(en) detailhandel, dienstverlening, horeca en/of kamerverhuur worden toegestaan.'
Wordt als volgt aangepast:
'Handel in volumineuze goederen is uitgesloten behoudens ter plaatse van de aanduiding. Voor de aan- en afvoer van deze goederen is veel ruimte nodig in het openbare gebied. Direct toegestaan is dienstverlening. Detailhandel, horecabedrijven, wonen en een seksinrichting zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. In afwijking van de gebruiksregels kan in bepaalde situaties op de verdieping(en) detailhandel, dienstverlening, horeca en/of kamerverhuur worden toegestaan. Tevens bestaat de mogelijkheid om met een afwijking horeca op de begane grond toe te staan'.

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,
drs. C. Miedema

de voorzitter,
drs. A.B.A.M. Ederveen