

De Hofnar 15
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard
T (040) 208 34 44
F (040) 204 58 90
gemeente@valkenswaard.nl
www.valkenswaard.nl

MEMO

Van Saskia Duives-Cahuzak Tel. 040 208 34 27
Aan Leden van de Raad
Kopie aan
Onderwerp Nota van zienswijzen voor de locatie Molenstraat 197-199 te Valkenswaard
Datum 2 september 2020
Kenmerk 1196708/1291104

Nota van zienswijzen voor bestemmingsplan Buitengebied, locatie Molenstraat 197- 199		
nr	zienswijze	reactie van gemeente
	<p>Voor zover de thans aanwezige bijgebouwen op het perceel Molenstraat 197-199 tot een maximum van 630 m2 positief wordt bestemd, resteert nog 111 m2 die niet positief wordt bestemd. De bebouwing die al voor 27 augustus 1976 aanwezig was en valt daarmee in categorie 1 van de Nota van Uitgangspunten. De vraag is derhalve waarom, in afwijking van de nota van uitgangspunten, het bestemmingsplan "Buitengebied 2" de nog resterende 111 m2 niet positief worden bestemd.</p>	<p>Het is bekend dat er op de peildatum 27 augustus 1976, 630 m2 aan bijgebouwen aanwezig waren op het perceel. Deze 630 m2 worden dan ook conform het overgangsrecht planologisch gelegaliseerd. De genoemde 630 m2 zijn door eigenaar naar eigen inzicht te verdelen over de door hem gewenste te behouden bebouwing door hiervoor vergunningen aan te vragen. Dit is reeds door eigenaar gedaan. Daarna is er door de eigenaar op een later tijdstip bijbouwen 111m2 bebouwing teveel gerealiseerd waartegen handhavend is opgetreden.</p>

	<p>Persoonsgebonden overgangsrecht In het verlengde van het voorgaande constateert cliënt dat in artikel 50.3 sub a de planwetgever kennelijk beoogt voor de percelen van cliënt een persoonsgebonden overgangsrecht in het leven te roepen. Dat overgangsrecht geldt echter voor Molenstraat 195-197 terwijl het gaat om Molenstraat 197-199. Daarbij zij voorts opgemerkt dat cliënt een dergelijk persoonsgebonden overgangsrecht niet in zijn belang acht.</p>	<p>De eigenaar van de locatie Molenstraat 197-199 heeft bezwaar gemaakt tegen de eerder afgegeven persoonsgebonden gedoogbeschikking, hierop is de persoonsgebonden gedoogbeschikking ingetrokken. Er is geen sprake van enige vorm van gedogen op onderhavige locatie e.e.a. hoeft dan ook niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.</p>
	<p>Ten aanzien van de handhaving zij opgemerkt dat zulks onder de gegeven omstandigheden zal moeten geschieden bij wijze van het toepassen van bestuursdwang, zonder dat de kosten daarvan op cliënt worden verhaald. Dit volgt ook uit het handhavingsbesluit dat het college op 5 februari 2019 heeft genomen. Tegen dat besluit is bezwaar, beroep en hoger beroep aangetekend, waarbij cliënt zich op het standpunt stelt dat het college vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure in redelijkheid niet van haar handhavingsbevoegdheid gebruik kan maken. Momenteel buigt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zich over de zaak.</p>	<p>Inzake de uitvoering van de handhaving wacht de gemeente het oordeel van de Raad van state af.</p>

	<p>Het persoonsgebonden overgangsrecht doorkruist het handhavingstraject dat het college inmiddels heeft opgestart en het zou er, behoudens een positieve bestemming van de nog resterende 111 m2, toe leiden dat de sloopverplichting overgaat op een toekomstig koper. Dat werkt vanzelfsprekend waardeverminderend. Cliënt geeft er in dat geval de voorkeur aan dat de sloop in het kader van de toepassing van bestuursdwang (en derhalve op kosten van de gemeente) plaatsvindt.</p>	<p>De gemeente zal de kosten van de sloop verhalen op de eigenaar van de locatie.</p>
	<p>Verder wijst cliënt erop dat in artikel 23.4.3 sub a wordt bepaald dat indien bij een herbouwplan alle bestaande bijbehorende bebouwing wordt gesloopt, maximaal 450 m2 mag worden teruggebouwd. Dat zou voor cliënt betekenen dat niet alle bijbehorende bebouwing kan worden teruggebouwd. Weliswaar betreft het bepaalde in artikel 23.4.3 een afwijking van het bepaalde in artikel 23.3.3 en is deze bepaling niet op het perceel van cliënt van toepassing, maar het is voor dient onduidelijk wat voor zijn percelen nu precies de regeling voor herbouw is.</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt vastgelegd, dat op de locatie Molenstraat 197-199 maximaal 630m2 aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Dit is vastgelegd in de voor de locatie specifieke regel onder artikel 23.3.5 onder g van hey BPB2.</p>

	<p>Voorts stelt cliënt vast dat het gedeelte van zijn perceel met kadastraalnummer 898 in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming “Tuin” heeft maar in het nu voorliggende ontwerp is dat gewijzigd naar de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” met daaraan gekoppeld de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 3”, “Waarde-beslotenheid”. “Waarde- cultuurhistorie”, “Waarde - Essen en kampen” en “Waarde-hydrologie”. Het ontbreekt terzake aan een ruimtelijke onderbouwing en aangezien deze specifieke bestemming blijkt het bepaalde in artikel 4.1.1 is gerelateerd aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf, stelt cliënt zich op het standpunt dat deze bestemming niet passend is. Cliënt verzoekt uw raad dan ook om in het vastgestelde plan ter plaatse weer te voorzien in de bestemming “Tuin”.</p>	<p>Het gedeelte van het perceel met het kadastrale nummer 898 met de bestemming Agrarisch met waarden etc. valt buiten het onderhavige postzegelplan.</p>