

Zienswijzennota bestemmingsplan Mozaïek, behorende bij besluit 25 april 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Mozaïek heeft gedurende een periode van zes weken, van 27 september 2012 tot en met 7 november 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorps huis 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 3 zienswijzen van burgers binnengekomen.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Het waterschap heeft per brief van 23 oktober 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft wel een zienswijze ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen en de reactie van de gemeente besproken. De zienswijzen zijn 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, J.W.H.G. Kouwenberg, Postelweg 52 B, 5521 RB te Eersel, mondelinge zienswijze op 6 november 2012, aangevuld per mail op 12 november 2012.

- 1. De bestemming 'agrarisch' voor het perceel sectie D4 nummer 4258 omzetten naar de bestemming 'wonen' met een bouwvlak voor 1 woning. Indien dat niet mogelijk is, dan graag een agrarisch bouwvlak opnemen ter hoogte van de bestaande stal/ schuur.*

Het bestemmingsplan 'Mozaïek' draagt het karakter van een 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.

Uw verzoek tot het veranderen naar de bestemming wonen met een bouwvlak voor 1 woning betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Ook het opnemen van een agrarisch bouwvlak betreft een ruimtelijke ontwikkeling omdat voor het pand nooit een bouw- of omgevingsvergunning is afgegeven. Een ontwikkeling meenemen in dit bestemmingsplan sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Indien u concrete plannen heeft om de gronden op een andere manier te bebouwen en te gebruiken, kunt u hiervoor een principeverzoek 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.

- 2. Op 1 december 1995 is een verzoek gericht aan de Raad van de gemeente Valkenswaard tot een wijziging van de bestemming van perceel Sectie D4 nr 4258. Er bestonden toen al plannen om een woning te bouwen samen met een aanleunwoning, zodat mijn moeder langer zelfstandig zou kunnen blijven wonen. Een eerder verzoek (29 oktober 1995) aan het college was afgewezen. Eerder, in 1975, werd ook een aanvraag om een bouwvergunning geweigerd. Vanaf 1964 houdt het gemeentebestuur vast aan het bestemmingsplan 'Hoge Akkers West'. In 1995 werd de afwijzing als volgt beargumenteerd: een wijziging van het bestemmingsplan kan echter niet zo maar, zonder meer plaatsvinden. Eerst stelt de gemeente het ruimtelijk beleid voor een groter gebied vast. Ruimtelijke ordening vraagt om het ontwikkelen van een ruimtelijke visie voor een groter gebied. Er moet een goede afstemming gemaakt worden tussen wonen, werken, verkeer en natuur en landschap. Wij ontraden u deze individuele aangelegenheden vooruit te lopen op een nieuw wijkuitleg. In het kader van de Wro dienen alle gemeenten op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Voordat tot actualisering van de bestemmingsplannen kan worden overgegaan dient elke gemeente een structuurvisie op te stellen.' Voor Valkenswaard is deel A van de structuurvisie gereed. De plannen die dateren uit 1995 sluiten perfect aan op de door u opgestelde structuurvisie (gelet op de paragraaf over het woningbouwprogramma en de paragraaf over inbreiden en uitbreiden).*

Zoals we bij punt 1 hebben aangegeven, worden ruimtelijke ontwikkelingen niet meegenomen in het bestemmingsplan. Uw verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan is bovendien onvoldoende concreet om mee te kunnen nemen in de bestemmingsplanprocedure. Zo dient duidelijk te worden aangegeven waar en binnen welke kaders u een bepaalde ontwikkeling zou willen. Tevens dient deze ontwikkeling goed onderbouwd te worden met de daarbij behorende onderzoeken.

Op het moment dat u een concreet verzoek indient, waarbij u aangeeft waar u de woning wilt realiseren en welke maten u hierbij zou willen hanteren, zal het college uw verzoek beoordelen. Mocht het college voornemens zijn om aan deze ontwikkeling mee te werken, dan zal hiervoor een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden. Het toevoegen van een extra bouwmogelijkheid is in dit gebied namelijk geen eenvoudige procedure, aangezien het gebied volgens de Verordening van de Provincie Noord Brabant in het 'Zoekgebied verstedelijking' ligt. Voor de toevoeging van woningen, gelden extra kwaliteitseisen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens zullen er afspraken gemaakt moeten worden over het kostenverhaal.

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

3. *Versnelde adoptie van het idee van ontwikkelingsplanologie levert meer mogelijkheden. Zorg voor maximale uitnutting van de gronden door het invullen van witte vlekken en het optimaliseren van grondgebruik door meervoudig en multifunctioneel ruimtegebruik. Publiek private samenwerking is in alle varianten denkbaar.*

Zoals bij punt 2 is aangegeven, vraagt uw verzoek nog een nadere ruimtelijke onderbouwing en afweging of de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie gewenst is. Op het moment dat u een concreet verzoek indient, zullen wij overwegen of en middels welke procedure medewerking kan worden verleend aan uw verzoek.

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

4. *Wij zijn van oordeel dat bebouwing op het onderhavige perceel passend is in de huidige omgeving en zeker niet misstaat in het aanwezige straatbeeld. In het ontwerp bestemmingsplan wordt nu het onderhavige perceel agrarisch bestemd. Op een perceel van een dergelijke omvang kun je in het geheel niets met een agrarische bestemming. Er is geen efficiënt gebruik mogelijk vanwege de beperkte omvang.*

Zoals bij punt 2 is aangegeven, vraagt uw verzoek nog een nadere ruimtelijke onderbouwing en afweging of de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie gewenst is. Op het moment dat u een concreet verzoek indient, zullen wij overwegen of en middels welke procedure medewerking kan worden verleend aan uw verzoek.

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

Zienswijze 2, Mevr. M.H. Houben, Kromstraat 35, 5554 NE Valkenswaard, verstuurd 7 november 2012, ontvangen 7 november 2012.

5. *Het bezwaar richt zich op het afnemen van het recht op splitsing van het perceel met huisnummers 35/37 en het afnemen van het recht op bouwen. Dit terwijl het juist de gemeente Valkenswaard zelf is geweest die bij verkoop van woonobject met huisnummer 37 aan mij als koper de verplichting heeft opgelegd dit te kopen met bouwkaavel. Een en ander is gemotiveerd in de inspraakreactie, waarna verwezen wordt.*

Het bestemmingsplan "Mozaïek" wordt opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Valkenswaard. Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling, met uitzondering van illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen.

Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen. Volgens deze inventarisatie blijkt dat er geen woning staat tussen de Kromstraat 35 en 37a.

In het huidige bestemmingsplan Centrum Randgebied heeft het perceel echter de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om binnen bepaalde kaders een eengezinswoning te bouwen, tussen de Kromstraat 35 en 37a.

In dit geval hebben we overwogen of we zouden moeten afwijken van de standaard werkwijze. Wij hebben hiertoe besloten omdat het conserverend bestemmen grote gevolgen zou hebben voor dit perceel. Daarnaast geeft het woningbouwprogramma aan dat er tot 2020 een duidelijke behoefte is aan nieuwe woningen. Bovendien heeft u in 2005 deze bouwgrond van de gemeente gekocht. Daarom hebben wij besloten om de bouwmogelijkheid van 1 vrijstaande woning op het perceel tussen de Kromstraat 35 en 37a te handhaven.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding wordt tussen de Kromstraat 35 en 37a de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van één vrijstaande woning. Conform de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Centrum randgebied en de standaard werkwijze worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bouw van 1 woning;
- een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter;
- het bouwvlak op 1 meter afstand van de perceelgrens ligt;
- het bouwvlak een breedte van 6 meter kent;
- het bouwvlak een diepte van 12 meter kent;
- de tuinbestemming wordt teruggelegd op 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak

e.e.a. zoals blijkt uit bijgevoegde concept vast te stellen verbeelding.

6. *Het is onduidelijk wat uw daadwerkelijke motieven zijn om bestaande bestemmingsplannen niet te handhaven. Immers het vaststellen van de feitelijke situatie kan ook benadert worden vanuit het conserveren van de bestemmingsplannen die in een eerdere fase binnen de ruimtelijke afweging zijn gemaakt. Stedenbouwkundig noch planologisch zijn er gemotiveerde redenen om de bestemming te willen aanpassen.*

Zoals wij bij punt 5 hebben aangegeven, zullen wij de woning tussen Kromstraat 35 en 37a opnemen in de verbeelding.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals staat aangegeven bij zienswijze nummer 5.

7. *Het motief van precedentwerking is onduidelijk. Precedentwerking kan immers alleen spelen als er vergelijkbare situaties zijn. In mijn situatie, waarin de gemeente mij verplicht heeft een bouwkwavel te kopen gekoppeld aan een woonobject, kan er slechts precedentwerking zijn voor andere vergelijkbare situaties. Voor zover mij bekend is dit niet het geval.*

Zoals wij bij inspraakreactie nummer 5 hebben aangegeven, hebben wij besloten om de bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals staat aangegeven bij zienswijze nummer 5.

8. *Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat in geval mijn bouwrechten daadwerkelijk worden afgenomen, de hoogte van de planschade lager zal worden vastgesteld omdat ik tot november 2012 in theorie de gelegenheid zou hebben gehad om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen.*

Nu wij de bouwmogelijkheid opnemen, zijn wij van mening dat er geen sprake zal zijn van planschade. 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 mochten lijden tot schade voor derden. Op dat moment zal beoordeeld worden of u recht op een tegemoetkoming in de planschade heeft.

Wij hebben u in het verleden gewezen op jurisprudentie met betrekking tot passieve risicoaanvaarding. Deze jurisprudentie is (ons inziens) niet meer relevant, nu de bouwmogelijkheid wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

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

Zienswijze 3, Gijsbers Tuinbouw BV, J.A. Gijsbers en M.H.P. Rutten-Gijsbers, Kromstraat 55, 5554 NG te Valkenswaard, verstuurd 7 november 2012, ontvangen 7 november 2012.

5. *In hoofdstuk 1, artikel 4.3.6 beschrijft u de milieucategorie van de gevestigde bedrijven in het gebied. U benoemt ons daar als J. Gijsbers. Dit moet echter zijn Gijsbers Tuinbouw BV.*

De naam zal gewijzigd worden in Gijsbers Tuinbouw BV.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De naam zal in de toelichting in paragraaf 4.3.6 worden gewijzigd in Gijsbers Tuinbouw BV

6. *Met betrekking tot hoofdstuk 1, artikel 4.3.8. zijn er wel belangrijke hoofdleidingen in het gebied aanwezig en wel een hoofdwaterleiding met door ons een geschatte diameter van 40 centimeter. Deze ligt over ons perceel, vanaf de Kromstraat direct naast het woonhuis aan Kromstraat 53, achter onze kas langs in de richting van de Luikerweg. Van daaruit gaat deze naar de Rijnwaterkelder aan de Molensteen.*

In het bestemmingsplan geven wij enkel de hoofdtransportleidingen aan die van belang zijn voor de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. De waterleiding waar u naar verwijst is inderdaad een hoofdtransportleiding. Deze waterleiding is echter niet meer in gebruik. Hiermee vormt de leiding dus geen ruimtelijk relevant kader dat opgenomen moet worden in het bestemmingsplan.

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

7. *In hoofdstuk 1, artikel 4.4.1 legt u uit dat de gronden achter Kromstraat 55 vallen in archeologische waardevolle categorie 3. Hierbij is een grondbewerking zonder vergunning van dieper dan 0,3 meter niet toegestaan. Deze gronden zijn al tientallen jaren in gebruik als agrarische grond en daarbij al diverse malen zonder vergunning (in het verleden niet nodig) tot een dieper niveau omgezet. We gaan er vanuit dat we deze diepere omzetting ook in de toekomst mogen uitvoeren zonder vergunning. Deze beschrijving komen we ook tegen in hoofdstuk 3, artikel 17.3.1 a, b en c. Deze werkzaamheden zijn in het verleden al diverse malen op onze agrarische percelen uitgevoerd, ze mogen ook in de toekomst niet belemmerd worden. Kunnen we hiervoor een doorlopende vergunning ontvangen zoals beschreven in 17.3.3. Dit bespaart beide partijen tijd en geld.*

In artikel 17 Waarde – Archeologie 3 zijn nog niet de laatste regels opgenomen. Dit betekent dat dit artikel enigszins wordt aangepast. Het uitgangspunt blijft wel hetzelfde. Hetzelfde geldt voor de artikelen 16, 18 en 19, waar de Waarde – Archeologie 2, 4 en 5 zijn opgenomen. Als het agrarische gronden zijn, zijn daar ook andere uitgangspunten voor opgenomen. Dan mag er dieper gepleegd worden.

Gronden met de bestemming Archeologie waarde categorie 3 zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting. 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 beneden maaiveld.

Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, is dit bestemmingsplan het toetsingskader. Dit betekent dat u een omgevingsvergunning moet aanvragen bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld. Het feit dat u al jaren deze werkzaamheden verricht, maakt de situatie niet anders.

Deze vergunning wordt verleend indien is gebleken dat de genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden. Om te beoordelen of de werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring, dient vooraf een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie te worden overgelegd.

Eventueel kan een rapport achterwege blijven, als de aanvrager aantoonbaar kan maken dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn.

Als u eenmaal een vergunning heeft, dan hoeft u voor dezelfde werkzaamheden niet opnieuw een vergunning aan te vragen. Echter, als er andere werkzaamheden plaatsvinden die ook vergunningsplichtig zijn, zal opnieuw een vergunning aangevraagd moeten worden.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 16, 17, 18 en 19 worden voorzien van de laatste standaard regeling voor archeologie in bestemmingsplannen, e.e.a. zoals blijkt uit het concept vast te stellen bestemmingsplan.

8. *Wat is het maximale bebouwingspercentage voor gebouwen, bedoelt in hoofdstuk 2, artikel 3.2.1? Dit percentage wordt wel genoemd in artikel 4.2.1.*

In artikel 4.2.1 staat onder sub b staat opgenomen dat het bebouwingspercentage 100% bedraagt. In artikel 3.2.1 staat dat echter niet opgenomen. Dit is niet consequent. Daarom wordt in artikel 3.2.1 toegevoegd: 'het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%'.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 3.2.1 wordt tussen sub a en b toegevoegd: 'het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%'. Deze wijziging zal tevens worden opgenomen in artikel 10.2.1. en 11.2.1. Tevens zal de tekst artikel 11.2.1 'het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven' worden verwijderd

9. *Wat valt er naast schuttingen en silo's nog meer onder bouwwerken niet zijnde gebouwen zoals vernoemd in hoofdstuk 2 artikel 3.2.3? Is dit hetzelfde als benoemd in 4.2.4 en 5.2.3?*

In artikel 1 van het bestemmingsplan staat opgenomen dat een bouwwerk 'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal is, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond'. Het bouwwerk mag echter geen gebouw zijn. Een gebouw is conform artikel 1 van het bestemmingsplan: 'elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt'. Een bouwwerk geen gebouw zijnde kan dus van alles zijn, een overkapping, een antenne, een schutting etc..

In artikel 3.2.3 zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Die zijn inderdaad ook opgenomen in artikel 4.2.4 en 5.2.3. De regels zijn echter verschillend zodat ze aansluiten bij de specifieke bestemming.

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

10. *In hoofdstuk 2 artikel 3.4.2 wordt de mogelijkheid gegeven voor huisvesting van tijdelijke werknemers. Kan bij artikel 3.4.2a naast bestaande bedrijfsgebouwen ook de bedrijfswoning worden vermeld als huisvestingsplek?*

Ja, de bedrijfswoning is ook een bedrijfsgebouw en kan dus dienen als huisvestingsplek. Ter verduidelijking zal in de toelichting worden opgenomen wat wordt verstaan onder 'tijdelijke huisvesting'. Hierbij wordt er aangesloten bij de toelichting zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Wel blijkt uit bestudering van het artikel dat dit artikel afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Om een consistent beleid te voeren, wordt het artikel aangepast aan de regels zoals die ook zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent dat artikel 3.4.2 wordt gewijzigd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 3.4.2 wordt als volgt aangepast:

3.4.2 Tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a kan huisvesting plaatsvinden in maximaal twee tijdelijke woonunits met in achtnaam van het volgende:
 1. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
 3. voor de plaatsing van woonunits dient voorzien te zijn in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
 4. de woonunits dienen telkens na het tijdelijke gebruik te worden verwijderd;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- f. de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 250 m²;
- g. voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- i. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

Tevens wordt in paragraaf 7.2.2 bij artikel 3 de volgende tekst toegevoegd:

Wat seizoensarbeiders betreft wordt in dit plan een afwijkingsmogelijkheid geboden. De regeling ziet er op toe om te voorzien in de behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers tijdens de piekperiodes van een bedrijf. De woonvoorzieningen mogen structureel van aard zijn, maar de bewoning (het gebruik) zelf mag maximaal 8 maanden per jaar zijn.

Het gaat dan om navolgende voorzieningen:

- huisvesting op eigen bedrijf door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw;
- huisvesting op eigen bedrijf door logies in de eigen bedrijfswoning;
- woonunits op eigen bedrijf (maximaal 2 per bedrijf).

Het plaatsen van woonunits wordt daarbij pas toegestaan indien blijkt dat de woonvoorzieningen niet zijn te realiseren door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw op het eigen bedrijf of door logies te bieden in de eigen bedrijfswoning op het eigen bedrijf. Vanwege de uitstraling naar de omgeving wordt het maximaal te plaatsen units beperkt tot maximaal twee voor het eigen bedrijf. Er dient te worden voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Zienswijze 4, Provincie Noord Brabant, P.M.A. van Beek, postbus 90151, verstuurd 6 november 2012, ontvangen 7 november 2012.

11. *Ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening dat bij een ruimtelijke ontwikkeling er feitelijk, juridisch en financieel dient te worden verzekerd dat de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen onderhavig plan zijn enkele zeer ruime bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. Deze bestemmingsvlakken zijn voor een groot deel niet in overeenstemming met de thans geldende plannen. Zo is er bijvoorbeeld voor gekozen om het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied te voorzien van een zeer ruim bestemmingsvlak 'Wonen' waarbinnen 5 bouwvlakken zijn geprojecteerd. Binnen deze bestemming mogen, behalve de geprojecteerde bouwblokken aanwezige of te herbouwen woningen, bijgebouwen, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. Daarnaast is binnen deze bestemming het gebruik voor de woonfunctie toegestaan. Naar aanleiding van voornoemde vooroverlegreactie ten aanzien van dit aspect heeft u hieraan o.a. de voorwaarde gekoppeld dat maximaal 150 m² aan bijgebouwen en bouwwerken mag worden gerealiseerd per woning op een maximale afstand van 20 meter van de betreffende woning op het zij- en achtererf. Ter plaatse van het hiervoor als voorbeeld genoemde bestemmingsvlak vigeert het bestemmingsplan 'partiële herziening 1964 'Hoge Akkers-West' van het uitbreidingsplan in hoofdzaken' en is de bestemming 'Agrarisch gebruik 1' geldend. Binnen deze bestemming is het oprichten van bebouwing in beginsel niet toegestaan. Dit houdt in dat ter plaatse van het beoogde bestemmingsvlak ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die op basis van het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan zoals het oprichten van maximaal 150 m² bebouwing op maximaal 20 meter vanaf de woning, maar ook het overige gebruik voor wonen. Dit soort ruime bestemmingsvlakken 'wonen' komen meer voor in onderhavig bestemmingsplan.*

Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling, met uitzondering van illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen.

Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen. Dit betekent dat wij de aanwezige hoofdbebouwing positief hebben bestemd. De aangrenzende gronden hebben wij conform onze bestemmingsplanmethodiek ook de bestemming wonen gegeven.

Uit de bijlage bij deze zienswijzennotitie zijn de percelen opgenomen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven voor de (ver)bouw van een of meerdere woningen aan de Kromstraat en de Luikerweg die volgens de Verordening Ruimte van de provincie in het zoekgebied voor verstedelijking liggen. Daarnaast hebben wij opgezocht of de eigenaren voor deze gronden onroerend zaakbelasting (OZB) betalen voor het gebruik van de gronden als woning of als andere gronden. De gegevens zijn weergegeven in bijgevoegde tabel 'Overzicht bouwvergunning en onroerend zaakbelasting voor bestemmingsplan Mozaïek t.a.v. zoekgebied voor verstedelijking'.

Uit deze gegevens blijkt dat het bestemmingsplan voor een aantal percelen moet worden aangepast. Wij hebben geconstateerd dat de volgende wijzigingen doorgevoerd moeten worden:

Adres	Kadastraal nr	Wijziging
Luikerweg 114	5552	Er is geen bouwvergunning voor dat perceel In de OZB aangeduid als ongebouwd. De bestemming wordt gewijzigd van 'Wonen' en 'Tuin' naar 'Agrarisch'.
Kromstraat 75 en 77	3161	De Kromstraat 75 en 77 hebben een kadastraal perceel van 2010 m2. Echter, slechts een deel van het perceel wordt als perceel behorende bij de woningen gebruikt. Voor de Kromstraat 75 is dat 200 m2, voor de Kromstraat 77 is dat 180 m2. De woonbestemming wordt verkleind naar het oppervlakte zoals dat blijkt uit de luchtfoto en de bouwvergunning. Het overige gedeelte krijgt de bestemming 'Agrarisch'.
Kromstraat	3155	Er is geen bouwvergunning voor dit perceel. De OZB die wordt betaald is gebaseerd op agrarische grond. Gelet daarop wordt de bestemming gewijzigd van 'Wonen' naar 'Agrarisch'.
Kromstraat	3158	Er is geen bouwvergunning voor dit perceel. De OZB die wordt betaald is gebaseerd op agrarische grond. Gelet daarop wordt de bestemming gewijzigd van 'Tuin' naar 'Agrarisch'.
Kromstraat 85	3157	Er is geen bouwvergunning voor dit perceel. De OZB die wordt betaald is gebaseerd op 'grasland'. Geelt daarop wordt de bestemming gewijzigd van 'Tuin' naar 'Agrarisch'.
Kromstraat 87	5386	Het perceel valt samen met de Luikerweg 100. In het verleden heeft er een pand gestaan aan de Kromstraat 87. Hiervan is echter geen bouwvergunning gevonden. Momenteel staat er geen pand aan de Kromstraat 87. Uit de OZB gegevens blijkt ook niet dat er betaald is of wordt voor een woning. Gelet daarop wordt de het bouwvlak aan de Kromstraat 87 verwijderd. De bestemming 'Wonen' blijft wel gehandhaafd, omdat er in het verleden wel OZB belasting is betaald voor grond behorende bij de woning aan de Luikerweg 100. De tuinbestemming wordt met een diepte van 6 meter doorgetrokken langs de Kromstraat.

Voor de overige percelen heeft de zienswijzen niet tot een wijziging geleid. De reden daarvan is dat:

- de bestemming 'wonen' sluit aan bij het bestaande gebruik;
- er is een vergunning verleend voor het bouwen en/ of verbouwen van één of twee woningen, waarbij in het verleden ook al het volledige perceel is aangegeven op de situatietekening;
- voor het perceel wordt onroerend zaakbelasting betaald voor een woning en daarbij behorende grond;
- het gebied, met name aan de Luikerweg, te kenmerken is als een stedelijk gebied.

Ten aanzien van punt b kan nog het volgende worden opgemerkt.

De bouwvergunningen zijn afgegeven in de periode tussen 1920 en 2009, ruim voor de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte tweede fase in 2011. De bestemming 'Wonen' zoals die is opgenomen is conform de bestaande, feitelijke en ook vergunde situatie. De percelen hebben een bouwvlak op maat, conform de standaard werkwijze. In dit bestemmingsplan is er dus geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Immers, volgens de Verordening van de provincie blijkt dat een ruimtelijke ontwikkeling is: 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.' De panden die een woonbestemming hebben gekregen, zijn allen met bouwvergunning verleend. De bestemming biedt dus geen nieuwe bouwactiviteiten of gebruiksactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Enige bouwmogelijkheden zouden kunnen ontstaan zijn de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Om toch tegemoet te komen aan de voorwaarden van de provincie, zijn in het ontwerpbestemmingsplan voor het zoekgebied verstedelijkend twee beperkingen opgenomen:

- er is maximaal 100m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, conform het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.
- de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

Om toch de mogelijkheid te bieden om maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken te bouwen, zoals elders in het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard is geregeld, is in de regels van het bestemmingsplan ook een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bouwregels zodat 50 m² meer gebouwd kan worden bij grotere percelen. Om van deze extra bouwmogelijkheid gebruik te maken, zal er sprake moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing. Op die manier wordt invulling gegeven aan de voorwaarden van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte waarbij wordt aangegeven dat bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De kadastrale percelen VKW00 sectie D, nummer 5552, 3155, 3158 en 3157 wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. Voor het kadastrale perceel VKW00 sectie D, nummer 3161 wordt de bestemming 'Wonen' verkleind tot een oppervlakte van maximaal 380 m² (tuinbestemming mee gerekend). Het overige gedeelte krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwvlak aan de Kromstraat 87 (VKW00 sectie D, nummer 5386) wordt uit de verbeelding verwijderd. De tuinbestemming wordt met een diepte van 6 meter doorgetrokken langs de Kromstraat.

12. *Ten aanzien van de hiervoor genoemde ontwikkeling wordt de verantwoording van de wijze waarop de vergroting van de bestemmingsvlakken gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Vanwege dit gebrek is het plan wat dit onderdeel betreft in strijd met het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening.*

Zoals bij punt 15 is aangegeven, is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. De enige uitzondering hierop betreft de ruimtelijke ontwikkeling van de verruiming van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken naar 150 m² bij grotere percelen. Dit betreft echter een mogelijkheid van het bevoegd gezag en is enkel mogelijk als er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

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

13. *Hoofdstuk 11 van de Verordening zijn regels opgenomen voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. Ter plaatse van de Kromstraat 57 is een vigerend agrarisch bouwvlak aanwezig waarbinnen een agrarische bedrijfswoning is toegestaan. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan heeft de agrarische bedrijfswoning een bestemming 'wonen' gekregen binnen een bestemmingsvlak dat buiten het huidige agrarische bouwvlak is geprojecteerd. Het resterende en vigerende agrarische bouwvlak blijft ondanks het afstoten van de bedrijfswoning het recht op een bedrijfswoning houden. Op een dergelijke wijze wordt voorzien in de toevoeging van een burgerwoning buiten bestaand stedelijk gebied. Uit het plan blijkt niet dat in dit geval sprake is van een van de hiervoor genoemde uitzonderingen. Het bestemmingsplan is wat dit onderdeel betreft in strijd met artikellid 11.1 van de Verordening.*

In het voorontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid van één bedrijfswoning opgenomen voor het perceel aan de Kromstraat 55 en 57. De heer en mevrouw Gijsbers, wonende aan de Kromstraat 57 hebben een inspraakreactie ingediend dat het pand aan de Kromstraat 57 geen bedrijfswoning is en dat het al zeer lange tijd een privé woning betreft, die fysiek is afgescheiden van de bedrijfswoning op Kromstraat 55. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bestemming gewijzigd van een bedrijfswoning en een reguliere woning.

Het bestemmingsplan 'Mozaïek' draagt het karakter van een 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.

Vanuit het standpunt van conserverend bestemmen, en de feitelijke bestaande situatie vast te leggen, is deze woning en bedrijfswoning opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Al sinds 1983 wordt het pand door twee gezinnen bewoond. In 1983 is de familie Gijsbers na een verbouwing verhuisd van de Kluizerdijk 81 naar de verbouwde bedrijfswoning Kromstraat 55. Het gezin bestaat op dat moment uit 6 personen (2 volwassenen en 4 kinderen). Op nummer 57 wonen op dat moment ook 3 personen (2 volwassenen en 1 kind). Vanwege mogelijke toekomstige mantelzorg is er gekozen om een tussendeur tussen de twee panden aan te brengen. In 2004 is de laatste bewoner van het pand aan de Kromstraat 57 overleden. Ruim 20 jaar hebben op dat moment beide gezinnen naast elkaar gewoond. Daarna is het pand gedurende periodes verhuurd. Op dit moment woont er tijdelijk niemand in het pand aan de Kromstraat 55, echter, dit doet niet af aan de feitelijke situatie dat er zowel een bedrijfswoning als een woning geruime tijd aanwezig zijn. Bovendien zijn de woningen aan de Kromstraat 55 en 57 nooit in de bedrijfsadministratie van Gijsbers Tuinbouw opgenomen. Het pand is altijd privé bezit geweest en geen verplicht bedrijfsvermogen.

Daarnaast is in 1990 een vergunning afgegeven van het veranderen van een schuur tot woonkamer en het veranderen van de woning. Hierdoor is het mogelijk het pand als 2 woningen te gebruiken. Beide woningen hebben een eigen keuken, badkamer, toilet, brievenbus, woongedeelte en slaapgedeelte en achterom. Alleen de voordeur wordt gedeeld, direct na de voordeur splitst het huis.

Daarnaast geven de eigenaren aan dat er altijd OZB is betaald voor 2 woningen. Gezien het feit dat al ruim voor de vaststelling van de Verordening er sprake is van twee woningen, is er geen sprake van de toevoeging van een burgerwoning buiten bestaand stedelijk gebied.

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

Wijzigingen van de monumentencommissie.

1. In het ontwerpbestemmingsplan Mozaïek zijn de panden met cultuurhistorische waarden wel opgenomen in de verbeelding, echter hiervan is niets terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierdoor is ook niet duidelijk of de panden mogelijk een rijks- dan wel gemeentelijk monument zijn. Tevens ontbreekt de toelichting waarom bepaalde panden cultuurhistorisch waardevol zijn. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Toelichting

In paragraaf 4.4.3 wordt de volgende tekst toegevoegd:

Wel zijn er panden met cultuurhistorische waarden. In onderstaande tabel is weergegeven welke panden cultuurhistorisch waardevol zijn:

Luikerweg 114
Luikerweg 50
Luikerweg 53-55
Luikerweg 54
Luikerweg 56
Molenstraat 6 t/m 22 (even)
Veldkappel hoek Luikerweg/Dommelsew sect D nr 3205

Voor een volledige omschrijving van de onderbouwing van de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt verwezen naar bijlage 2 van het bestemmingsplan.

Bijlage 2

In bijlage 2 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 Mozaïek, 'Bijlage 2 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

1. Toevoegen in artikel 1 het begrip 'Nutsvoorzieningen':
Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie.
2. 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;
3. Het artikel 1.12 Bebouwingspercentage wordt uit de regels verwijderd.
4. In artikel 1.2 wordt de naam 'ON' gewijzigd in 'VA'.
5. 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 6.3, 7.3.2, 9.3, 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) wordt nu genummerd. Vervolgens wordt onder b toegevoegd: 'het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.'.
6. Om de bestemming 'Agrarisch' meer aan te laten sluiten aan het bestemmingsplan Buitengebied worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - o in artikel 3.1 wordt toegevoegd 'agrarisch natuurbeheer'
 - o in artikel 3.3 wordt sub d gewijzigd in 'voor de uitoefening van handel, behoudens ondergeschikte detailhandel, en dienstverlening'
 - o In artikel 3.2.3 wordt bij sub c toegevoegd: de bouwhoogte van warmtebuffers, CO2- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 - o In artikel 3.2.3 wordt bij sub d toegevoegd: de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 2.500 m3 bedragen;
 - o Artikel 3.4.1 gaat over de nevenfuncties. Hier wordt aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. De voorwaarden genoemd onder a tot en met l worden gewijzigd in de volgende tekst:
 - a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan;
 - c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
 - d. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m2;
 - e. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- f. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
 - g. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
 - i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - j. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.
7. In artikel 3.3 sub e, 4.3 sub j, 5.4, 6.3 sub a, 7.3.2 sub b, 9.3 sub a onder 2, 10.3, 15.4.2 sub a onder 2 wordt de tekst toegevoegd: ‘, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon’.
 8. In artikel 4.2.4 sub a lid 2 en 3 worden verwijderd, omdat de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen niet op de verbeelding staat.
 9. In artikel 6.1 wordt toegevoegd ‘horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘Horeca tot en met horecacategorie 3’.
 10. In artikel 6.4.1 staat ‘ten behoeve van wonen op de begane grond’ dit wordt aangepast in ‘ten behoeve van wonen op de begane grond’.
 11. In artikel 6.4.1 en 10.4.1 is de mogelijkheid opgenomen om wonen op de verdieping(en) toe te staan. De voorwaarden opgenomen onder a en b komen te vervallen. De volgende voorwaarden worden opgenomen omdat deze meer aansluiten bij de standaard.
 - a. de woningen passend zijn binnen het woningbouwprogramma van de gemeente;
 - b. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van de woning(en) en de bijbehorende inrichting;
 - c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - d. voldaan wordt aan de parkeernormering van gemeente Valkenswaard.
 12. In artikel 7.1 sub a komt tussen ‘grond:dienstverlening’ een spatie.
 13. Artikel 7.3.2. sub a wordt gewijzigd in ‘wonen op de begane grond’ omdat wonen op de verdieping is toegestaan.
 14. Artikel 9.1 sub d wordt uit de regels verwijderd, omdat wij het gebruik van het kelderniveau in de regel niet vastleggen in het bestemmingsplan.
 15. In artikel 10.1 maatschappelijk wordt toegevoegd: een woonzorgcomplex en zorgplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘zorgwoning’;

16. In artikel 11 zijn geen regels opgenomen voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'. Daarom wordt in artikel 11.2.3 toegevoegd: 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde'
 - a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
 - b. voor het bouwen van overkappingen zijn de bepaling van artikel 11.2.2 overeenkomstig van toepassing
17. In artikel 12.1 sub c staat 'eeen'. Dit wordt vervangen door 'een'
18. Artikel 12.1 sub d wordt aangepast van 'gebouwen' naar 'bouwwerken'.
19. In artikel 12.2.3 sub b eindigt de zin met een . ipv een ;
20. De titel van artikel 12.3.5 wordt het woord 'bouwwerekn' vervangen door 'bouwwerken'.
21. In artikel 12.3.5 wordt bij lid c sub 1 de verwijzing naar '15.2.2 lid g' vervangen door een verwijzing naar artikel '15.2.2'.
22. In artikel 13.1 sub e staat 'ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde': het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde. Deze tekst wordt uit de regels verwijderd, omdat de aanduiding binnen de bestemming 'verkeer' niet op de verbeelding voorkomt.
23. Artikel 15.2.1 wordt toegevoegd: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
24. De nummering in artikel 15.2.1 wordt aangepast.
25. In artikel 15.2.2 staat onder b opgenomen dat bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan in het zoekgebied verstedelijking, mits deze landschappelijk wordt ingepast. Echter tot 100 m² is een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk. De tekst ', mits wordt voorzien in een goede landschappelijk inpassing,' wordt uit de regels verwijderd.
26. In artikel 15.3.2 wordt verwezen naar 15.2.2 lid f. Dit moet echter lid 15.2.2 lid h zijn.
27. Artikel 15.5.2 sub a wordt gesproken over het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte. Dit moet echter het gebruik van een 'bijgebouw' zijn. De tekst 'bijbehorend bouwwerk' wordt vervangen door 'bijgebouw'.
28. In artikel 15.6.1 wordt de tekst 'Voor het slopen' vervangen door 'Voor het geheel of gedeeltelijk slopen'.
29. Bij aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de regels voor de monumentale boom opgenomen zouden worden in het bestemmingsplan. De aanduiding 'waardevolle boom' is sluit echter beter aan, omdat niet alle bomen monumentaal zijn. Daar waar de staat 'monumentale boom' wordt de tekst gewijzigd in 'waardevolle boom'.

30. Op 2 juli 2012 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Valkenswaard' (SRE Milieudienst) vastgesteld. Hieruit volgt dat artikelen 16, 17, 18 en 19 'Waarde-archeologie 2, 3, 4 en 5' worden aangepast conform de standaard zoals die op 2 juli 2012 door de raad is vastgesteld in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Valkenswaard' (SRE Milieudienst). Voor de exacte tekst wordt verwezen naar het bestemmingsplan.
31. De raad heeft bij het vaststellen van de Erfgoedkaart en het beleidsplan Archeologische monumentenzorg gemeente Valkenswaard besloten dat voor agrarische gebieden in de categorie 4, 5 en 6 een diepte van 50 centimeter wordt vrijgegeven, met uitzondering van de bouwvlakken. Dit besluit was nog niet verwerkt in artikel 18 en 19. De regels worden hierop aangepast. Voor de exacte tekst wordt verwezen naar het concept vast te stellen bestemmingsplan.
32. Artikel 21.2 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, trappenhuisen, 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 weggedelen.
33. Artikel 23 wordt gewijzigd in:
Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen.
34. Zoals wij ook in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' hebben aangegeven, kan wanneer het agrarisch bedrijfshoofd stopt, en de agrarische bedrijfsvoering wordt overgedragen aan de bedrijfsopvolger, wel de wens bestaan om op het bedrijf te blijven wonen. Alhoewel voor deze wens begrip is, zijn hier in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor opgenomen. Wanneer de gemeente dit wel mogelijk zou maken, zou dit ook voor andere, niet-agrarische bedrijven moeten gelden. Dit kan ertoe leiden dat het aantal burgerwoningen ongewenst toeneemt. Wel zal de mogelijkheid worden opgenomen voor 'mantelzorg', omdat ook voor bedrijfswoningen deze behoefte zou kunnen bestaan. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Mozaïek'. Dit betekent dat de mogelijkheid van mantelzorg wordt opgenomen in artikel 3 Agrarisch en artikel 4 Bedrijf, omdat beide percelen de mogelijkheid bieden voor een bedrijfswoning. In artikel 3 en artikel 4 wordt de mogelijkheid opgenomen voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, zoals is opgenomen in artikel 15.5.2., met dien verstande dat verwezen wordt naar het gebruik van een bij een bedrijfswoning behorend bijgebouw.

Verbeelding

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

36. De aanduiding 'monumentale boom' wordt aangepast naar 'waardevolle boom'.
37. Voor het perceel aan de Dommelseweg 5 is vergunning verleend voor de vestiging van een pizzeria. Daarom wordt op dit perceel de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' gelegd.

Toelichting

38. In paragraaf 3.3.1 staat nog een verwijzing naar de Regionale Woonvisie, samen wonen in 7 ambities. Er is echter een nieuwe woonvisie. De tekst zal worden aangepast. De volgende tekst wordt opgenomen:
- Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen
- In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:
- Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
 - Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
 - Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.
39. In paragraaf 4.2 wordt de tekst met betrekking tot 'aan-huis-verbonden beroepen' en 'mantelzorg' verwijderd omdat in paragraaf 5.2.3 en 7.2.2 daar al op wordt ingegaan.
40. In paragraaf 7.2.1 staat bij artikel 1 nog een toelichting op het begrip 'bebouwingspercentage'. Dit begrip is echter uit de regels verwijderd. De toelichting op het begrip komt daarmee ook te vervallen.
41. 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.'
42. In paragraaf 7.2.1 wordt de verwijzing van afbeelding 16 als volgt aangepast: Afbeelding 16: Goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.
43. In paragraaf 7.2.2. wordt per bestemming een toelichting gegeven. Omdat de tekst met betrekking tot de waarde archeologie is aangepast, volgt ook voor de toelichting op dit onderdeel een aanpassing.

In paragraaf 7.2.2 wordt de toelichting bij artikel 16, 17, 18, 19 als volgt aangepast:

Artikel 16 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 17 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 18 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 relictten 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. Voor de bestemming 'Agrarisch' wordt, met uitzondering van de bouwvlakken, een diepte van 50 centimeter vrij gegeven.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 5

Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 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 5000 m². Voor de bestemming 'Agrarisch' wordt, met uitzondering van de bouwvlakken, een diepte van 50 centimeter vrij gegeven.

44. In artikel 7.2.3 wordt de toelichting bij artikel 23 algemene wijzigingsregels de tekst gewijzigd door de volgende tekst:
Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, dan wel de vorm van bouwvlakken. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden gebruikt als dit bij een definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt en als de afwijking niet groter is dan 10%.

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,
drs. C. Miedema

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

Adres				Bouwvergunning			Onroerend zaakbelasting			Bestemmingsplan	
Straat	nr	kad.	perc.	naam	dossier	jaartal	meege- taxeerd	woning	anders	Verschil bouwvergunning/ Ozb t.o.v. ontwerp	vast te stellen
			opperv.		nr						
Luikerweg	54	3745	6430	Bouw van een woonhuis	24	1920	6430	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	56	3189	1627	Bouw van een woonhuis	33	1932	1627	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	58	3188	4420	Bouw van een woonhuis met garage	94	1974	4420	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	62	3743	436	Verbouw van een woonhuis	214	1987	436	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	64	4702	450	Verbouw van een woonhuis tot een dubbele woning	110	1948	450	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	66	4701	465	Verbouw van een woonhuis tot een dubbele woning	110	1948	465	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	68	3741	2651	Bouw van een woonhuis	66	1926	2651	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	76	4437	461	Verbouw van een woonhuis	124	1975	461	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	78	4436, 5637	397, 10	Verbouw van een woonhuis	123	1975	407	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	80	5636	1345	Bouw van een woning met garage	207	2003	1345	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	82	5543	1579	Bouw van een woning met garage	291	2009	1579	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	84	5544	1396	Bouw van een woonhuis	122	2007	1396	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	90	4368, 4370, 4369, 5387	85, 1279, 567, 2505	Verbouw van een dubbele woning	8	1949	4436	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	94	5293, 5294	14, 1247	Bouw van een woonhuis	264	1996	1261	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	96	5295	1039	Bouw van een woonhuis	229	1996	1039	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Luikerweg	100	5386	19499	Stalling t.b.v. automobielen/ verbouwing eengezinswoning	416	1987	19499		X	OZB als bouwterrein, woning is in 2010 gesloopt. In 2010 wel als woning getaxeerd. Ligt koppeling met Kromstraat 87	Geen wijziging want: 2, 3, 4
Luikerweg	110	4315	1300	Verbouw van twee woningen	13	1931	1300		X	OZB als bouwterrein, woning is in 2011 afgebrand. In 2011 wel getaxeerd als woning	Geen wijziging want: 2, 3, 4
Luikerweg	114	5552, 5553, 4314	1242, 9894, 770	Uitbreiden van een woonhuis	262	1974	10664	x	x	ja, Perceel 5552 (groot 1242) is als OZB aangeduid als ongebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als grond behorende bij woning	Wijziging voor perceel 5552 naar 'Agrarisch'.

Adres				Bouwvergunning			Onroerend zaakbelasting			Bestemmingsplan	
Straat	nr	kad.	perc. opperv.	naam	dossier nr	jaartal	meege- taxeerd	woning	anders	Verschil bouwvergunning/ Ozb t.o.v. ontwerp	vast te stellen
Kromstraat	50	5468	557	Verbouw van een woonhuis	191	1985	557	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	52	4822	782	Gedeeltelijk veranderen en vergroten woning	403	2004	782	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	55			Verbouw van een boerderij tot twee woningen	151	1981				Ja, uit de bouwvergunning blijkt niet onherroepelijk dat het twee woningen zijn, staat ook niet in aanvraag. Er is geen aparte OZB aanslag woning	Wijzigen samen met Kromstraat 55 naar 1 bedrijfswoning.
Kromstraat	57	5606	2030	-			2030	x		Ja, perceel in het bestemmingsplan voor woning is kleiner. Ongeveer 970 m2 als woning, de andere helft als bedrijfswoning. OZB aangemerkt als bedrijfswoning.	Wijzigen samen met Kromstraat 55 naar 1 bedrijfswoning.
Kromstraat	58	5569	222	Bouw van een woonhuis	19	1930	222	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	60	5177, 5568	778, 562	Bouw van een woonhuis	214	1995	1340	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	61	4243	730	Bouw van een dubbel woonhuis	36	1937	730	x		Ja, een deel van het gebruik als woning ligt op gemeenteground, daar wordt geen OZB over betaald. Daarom komt het bestemmingsplan iets groter uit, ong 880m2.	Geen wijziging want: 1, 2, 4
Kromstraat	62	5176	853	Bouw van een woonhuis	434	2001	853	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	63	4582	498	Bouw van een dubbel woonhuis	36	1937	498	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	65	4583	719	Bouw van een woonhuis	60	1921	719	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	71	3162, 4699	2485, 650	Verbouw van een woonhuis	302	1937	3135	x		nee	Geen wijziging want: 1, 2, 3, 4
Kromstraat	75	3161	2010	Bouw van een woonhuis	86	1929	200	x		Ja, Kromstraat 75 en 77 zijn in totaal 2010 m2. Echter, slechts een deel van het perceel wordt als woning gebruikt.	Woonbestemming wordt verkleind, gelijk aan OZB. Overig gedeelte krijgt de bestemming 'Agrarisch'
Kromstraat	77	3161	2010	Verbouw van een woonhuis	88	1982	180	x		Idem aan Kromstraat 75.	Idem aan Kromstraat 75
Kromstraat		3155	810	Geen					X	OZB bestemd als agrarisch. Ontwerpbestemmingsplan als wonen zonder bouwvlak	Geen bouwvergunning, geen OZB betaald. Perceel 3155 krijgt de bestemming 'Agrarisch'
Kromstraat		3158	3990	Geen					X	OZB bestemd als agrarisch. Ontwerpbestemmingsplan als 'Tuin'	Geen bouwvergunning, geen OZB betaald. Perceel 3158 krijgt de bestemming 'Agrarisch'
Kromstraat	82	2676, 2677	1885, 1265	Bouw van een woonhuis	63	1929	1885	x		In de OZB is perceel 2677 aangeslagen als 'Akkerbouw'.	Geen wijziging. De reden daarvan is dat het perceel conform het bestemmingsplan 'Valkenswaard Zuid' al de bestemming 'Wonen' heeft.
Kromstraat	85	3156, 3157	1190, 1340	Bouw van een woonhuis	25	1931	1190	x		OZB enkel perceel 3156 getaxeerd als woning. Perceel 3157 getaxeerd als 'grasland'.	De bestemming lag te ruim. Perceel 3157 krijgt de bestemming 'Agrarisch'.
Kromstraat	87	5386	19499	Geen			19499		x	Valt samen met Luikerweg 110. In 2010 stond er een pand, maar die is niet apart getaxeerd.	Het bouwvlak voor één woning aan de Kromstraat 87 wordt van de verbeelding verwijderd. Er is geen bouwvergunning verleend en geen OZB voor dit pand betaald.

De gemeenteraad van Valkenswaard;

gezien het voorstel van het college van Valkenswaard d.d. 12 maart 2013, nummer: 13b&w00112;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en gelet op de Gemeentewet;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 11 april 2013

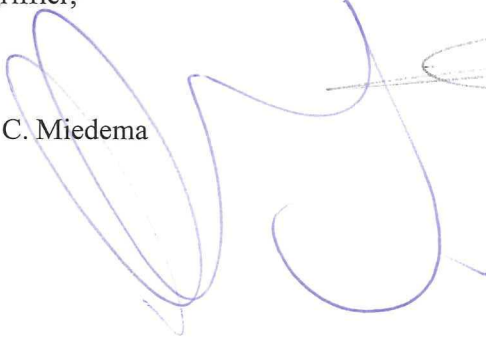
BESLUIT

1. In te stemmen met de voorgestelde behandeling van de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Mozaïek';
2. het bestemmingsplan 'Mozaïek' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPmozaïek-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 25 april 2013

de griffier,

drs. C. Miedema



de voorzitter,

drs. A.B.A.M. Ederveen.

