

Inspraakreactienota bestemmingsplan Schaapsloop 2, behorende bij besluit 18 december 2012

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' heeft gedurende een periode van vier weken, van 16 augustus 2012 tot en met 12 september 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 inspraakperiode zijn 10 inspraakreacties binnengekomen.

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

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

Waterschap De Dommel, 30 augustus 2012, ontvangen op 7 september 2012

1. *In paragraaf 4.3.1. Water ontbreekt het waterschapsbeleid. Ik verzoek u de volgende beleidsdocumenten te benoemen en hiervan de essentie op te nemen:*
 - o Krachtig water, waterbeheerplan 2010-2015. Waterschap De Dommel, 2009;*
 - o Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk. Waterschap De Dommel e.a., 2006.*

Het klopt dat deze beleidsdocumenten niet beschreven zijn in de toelichting. Wij zullen beide beleidsdocumenten benoemen en opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting wordt aangevuld met de beleidsdocumenten.

2. *Afbeelding 7 op pagina 21 bestrijkt niet het hele plangebied Schaapsloop 2.*

De afbeelding op pagina 21 zal aangepast worden aan de plangrenzen van Schaapsloop 2.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De afbeelding op pagina 21 wordt aangepast.

3. *Ik verzoek u de rioolwatertransportleiding Borkel en Schaft langs de Maastrichterweg te beschermen in de regels met de dubbelbestemming "Leiding-riool". Ik verzoek u rioolwatertransportleiding Borkel en Schaft op de verbeelding dubbel te bestemmen als "leiding - riool";*

De dubbelbestemming rioolwatertransportleiding zal opgenomen worden in de planregels. Tevens wordt op de planverbeelding de leiding aangeduid.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding en in de regels zal de dubbelbestemming 'leiding-riool' opgenomen worden.

4. *Een deel van het plangebied ligt in attentiegebied EHS. In artikel 4.4 van de Verordening Ruimte is het attentiegebied EHS beschermd. De bescherming van het attentiegebied dient geregeld te worden via een aanlegvergunningstelsel. Echter, de planregels voorzien niet in een aanlegvergunningstelsel dat toeziet op bescherming van het attentiegebied EHS (alleen voor zover het attentiegebied als Natuur is bestemd, maar dat betreft niet het gehele attentiegebied). Ik vraag u daarom de bescherming van het attentiegebied EHS te waarborgen met een aanlegvergunningstelsel en dat bij toepassing van de regels hiervoor het waterschapsbestuur wordt gehoord.*

In het bestemmingsplan zal het attentiegebied EHS aangepast worden. Er zal een aanlegvergunningstelsel opgenomen worden voor de bescherming van de gebieden.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels zullen artikelen opgenomen die het EHS-gebied beschermen.

5. *Ik verzoek u secundaire leggerwaterloop T27.2 op de verbeelding als water enkel te bestemmen.*

De gemeente is bezig met herstructurering van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein worden de bestemmingen enigszins ruim neergelegd. Wij willen namelijk de mogelijkheid behouden om plannen die in de herstructurering voorzien zijn te realiseren. Er volgen mogelijke aanpassingen aan de verkeerstructuur. Als wij de bestemming 'water' opnemen betekent dit dat het bestemmingsplan voor kleine infrastructurale aanpassingen weer gewijzigd dient te worden. Dit willen wij voorkomen. Door de verkeersbestemming zo breed mogelijk te houden voorkomen wij dergelijke bestemmingsplanwijzigingen. Aangezien de bedrijventerreinen Schaapsloop 1 en 2 in elkaar overlopen sluiten wij met de methodiek van Schaapsloop 2 aan op het bestemmingsplan Schaapsloop 1. Binnen de bestemming 'verkeer' zijn ook watergangen mogelijk. Daarom hebben wij ervoor gekozen om de secundaire watergangen niet middels een waterbestemming mogelijk te maken, maar middels de bestemming 'verkeer'.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

6. *Een deel van het plangebied ligt in een attentiegebied EHS. Ik verzoek u het attentiegebied EHS dubbel te bestemmen als 'waterstaat - attentiegebied EHS'.*

Het attentiegebied EHS zal op de verbeelding een dubbelbestemming krijgen genaamd 'waterstaat-attentiegebied EHS'.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'waterstaat-attentiegebied EHS' opgenomen.

Provincie Noord-Brabant, 10 oktober 2012, ontvangen op 12 oktober 2012.

7. *In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte is het principe van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vervat. Hierin is o.a. opgenomen dat bebouwing alleen binnen een bouwblok kan worden opgericht.
In het plan wordt binnen een aantal bestemmingen en bevoegdheden, buiten bestaand stedelijk gebied, bebouwing buiten het bouwblok toegestaan. Het betreft hier de regeling voor aan- en bijgebouwen binnen de bestemmingen "Dienstverlening" en "Maatschappelijk". Deze regeling is opgenomen in de artikelen 6.2.2 en 8.2.2.*

Wat betreft de bestemming 'begraafplaats' in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 was er ten behoeve van de begraafplaats bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk. Het totale oppervlakte van de bijgebouwen was maximaal 400m².

In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 is er een regeling opgenomen om bijgebouwen ten behoeve van de begraafplaats mogelijk te maken. Echter, we hebben de bebouwingmogelijkheden wel ingeperkt. In plaats van de 400m² dat mogelijk is in het huidige bestemmingsplan bieden wij in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om nog maar 150m² te bebouwen. Door deze beperking proberen we de zuiniger en zorgvuldiger met de ruimte om te gaan.

Wij willen dan ook de mogelijkheid behouden om buiten het bouwvlak te bouwen ten behoeve van de bestemming. Om bovenstaande reden verwijderden wij de regeling voor bouwwerken buiten het bouwvlak niet.

Wat betreft de bestemming 'dienstverlening' was er ten behoeve van het pand aan de Kluizerdijk 1 bebouwing buiten het bouwblok mogelijk. Het bouwvlak is in het voorontwerpbestemmingsplan strak om de bebouwing gelegd. Dit komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2. Daar ligt een bouwvlak om het perceel heen met daarop een bebouwingspercentage. Wij passen het bouwvlak van het voorontwerpbestemmingsplan aan overeenkomstig het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2. Het bouwvlak wordt dus weer om het gehele perceel gelegd. In het huidige bestemmingsplan kon men ook ten behoeve van de bestemming kantoordoeleinden bouwen binnen dit bouwvlak. Doordat het bouwvlak weer wordt opgenomen volgens het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 is het niet meer nodig om bebouwing toe te staan buiten het bouwvlak. Het artikel zal dan ook geschrapt worden.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van Kluizerdijk 1 wordt op de verbeelding aangepast.

8. *Tevens wordt binnen de algemene afwijkingsregels, artikel 19 leden b en c, bebouwing buiten bouwblok toegestaan. Hierdoor ontstaat er een strijdigheid met de Verordening ruimte.*

In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 wordt de mogelijkheid geboden om middels een algemene vrijstellingsbevoegdheid bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken ten behoeve van verkeer en waterhuishouding op te richten.

Deze mogelijkheid is ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2. Een soortgelijke regeling is opgenomen, weliswaar geactualiseerd, waardoor gelijksoortige bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt. Dergelijke bebouwing is niet mogelijk volgens de Verordening ruimte, wanneer het gaat over het buitengebied. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij echter voorwaarden gehangen aan deze bebouwingsmogelijkheid, waardoor de strijdigheid beperkt wordt. In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Om deze reden achten wij de strijdigheid met de Verordening ruimte beperkt.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

9. *In het plangebied is ook EHS gelegen. Voor zover deze is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" zijn wij van mening dat hiermee de EHS afdoende is geborgd. EHS is ook gelegen binnen de bestemming "Wonen". De belangen van de EHS worden in deze bestemming niet afdoende behartigd en geborgd. In zoverre is er sprake van strijd met artikel 4.2 Vr.*

De belangen van de EHS zullen worden opgenomen voor de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan. In het artikel zullen regels ter bescherming van de EHS opgenomen worden.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er worden regels opgenomen ter bescherming van de EHS.

10. *In het plan is een aanduiding opgenomen om een corso-bouwplaats gedurende de zomermaanden mogelijk te maken. Deze aanduiding ligt buiten een bestaand bouwblok. In eerder ambtelijk overleg is besproken om voor een corso-bouwplaats ruimte te zoeken in het bestemmingsvlak "Dienstverlening" op de hoek Kluizerdijk-Zuidelijke Randweg en binnen dit bestemmingsvlak ten oosten van de bestaande bedrijfsbebouwing. De aanduiding ligt in het plan op een andere locatie, te weten direct ten westen van de bestemming "Dienstverlening". Onduidelijk is waarom thans voor een andere locatie wordt gekozen.*

Het klopt dat telefonisch contact is geweest gaande over de corso-bouwplaats. Het ging toen over de mogelijkheid tot verplaatsing van de corso-locatie. De gemeente is nog bezig met deze zaak. Om deze reden is de corsolocatie niet gesitueerd binnen het dienstverleningsvlak. De corsolocatie zoals nu opgenomen komt overeen met het onherroepelijke bestemmingsplan 'Bloemencorso Wagenopbouwlocaties'. Deze locatie is al door dit bestemmingsplan vastgelegd en zal voor nu dan ook overgenomen worden. Echter, de locatie was over de weg ingetekend. Dit was niet correct. De locatie wordt gesitueerd volgens het huidige bestemmingsplan 'Bloemencorso Wagenopbouwlocaties' en zal dus iets noordelijker komen te liggen.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal de bloemencorsolocatie iets noordelijker gesitueerd worden.

11. *In artikel 13 "Wonen" van het plan is binnen de bouwregels geen maximum inhoudsmaat voor woningen opgenomen. Door een ongelimiteerde grootte van woningen rechtens toe te staan, zijn wij van mening dat het plan op dit onderdeel in strijd is met de artikelen 2.1, 2.2 en 11.1 lid 5 Vr.*

Het klopt dat in de regels geen maximum inhoudsmaat voor woningen is opgenomen. Wij zullen de inhoudsmaat voor de woningen maximaliseren. Wij sluiten hierbij aan op het maximum dat ook is opgenomen in het nieuwe (voorontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied'. De inhoudsmaat wordt gemaximaliseerd op 750m³.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt de inhoudsmaat opgenomen.

12. *Aan de Maastrichterweg en aan de Kluizerdijk zijn in totaal 4 bestemmingsvlakken "Bedrijf" in het plan opgenomen. In de toelichting ontbreekt echter een verantwoording die tot deze bestemmingskeuze heeft geleid. Tevens zijn wij vooralsnog van mening dat het feitelijke gebruik, volgens recente luchtfoto's, een bedrijfsbestemming niet rechtvaardigt.*

Het klopt dat er in het aangegeven gebied 4 bedrijfsbestemmingen zijn opgenomen. Echter, in de ontwerpversie blijven er nog maar 2 bedrijfsbestemmingen staan, te weten de Maastrichterweg 127-129 en een nutsvoorziening. De bedrijfsbestemming aan de Maastrichterweg 127-129 is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2. Op deze locatie is momenteel nog een bedrijf gevestigd. Aangezien in het huidige bestemmingsplan deze mogelijkheid ook al bestond, wordt dezelfde bedrijfsbestemming opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De bedrijfsbestemming ter hoogte van Kluizerdijk 1 is een nutsvoorziening. Het gaat om een nutsvoorziening van de KLPD. Wij hebben de nutsvoorzieningen in het gehele bestemmingsplan Schaapsloop 2 opgenomen in een bedrijfsbestemming. Om deze reden hebben wij deze nutsvoorziening ook opgenomen met een bedrijfsbestemming. Wij zullen dit nog toelichten in het bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zullen de bedrijfsbestemmingen toegelicht worden.

Inspraakreactie 1, C.A. Corstjens namens H.S.V. Venbergen, ontvangen 16 maart 2012

13. *Naar aanleiding van uw schrijven m.b.t. de voorontwerpbestemmingsplannen Schaapsloop 1 en Schaapsloop 2 wilden wij u op de hoogte brengen van een briefwisseling in het verleden, waarin u verwijst naar de voornoemde bestemmingsplannen. Wij hebben in februari 2011 u in een brief laten weten dat er, en momenteel nog, een zeer verkeersonveilige situatie is voor onze leden naar ons vijvercomplex en bezoekers van de afvalstoffenlocatie beiden richting De Oase zowel vanaf de Vest als vanaf de Leenderweg. In een antwoord op ons schrijven (11 uit02067) geeft u aan dat*

onze wensen met betrekking tot de aansluiting met de Oase zullen worden beoordeeld in het project.

Wij hebben, na het doornemen van de voorontwerpbestemmingsplannen Schaapsloop 1 en Schaapsloop 2, niets kunnen ontdekken waaruit blijkt dat de toegangsweg naar de Oase een meer beveiligde situatie wordt. Sterker nog, op de tekeningen zien we geen verandering met betrekking tot de aanrijdroute voor (brom)fietsers, auto's, voetgangers: Leenderweg, De Vest, De Oase.

De verkeersbestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn zo ruim mogelijk neergelegd. Op deze manier kunnen verkeersaanpassingen zoveel mogelijk worden doorgevoerd. Het klopt inderdaad dat de door u beschreven plannen niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen. Echter, de kadastrale ondergrond waarop de weginrichting te zien is, is niet bindend. Het kan dus zijn dat in de toekomst de weg wordt aangepast. Als de verkeersbestemming ruim wordt neergelegd kunnen de plannen wanneer ze concreter zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan gerealiseerd worden.

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

Inspraakreactie 2, P.J.J.M. Kennis en P. de Leeuw namens Pierre Kennis b.v. te Dragonder 29-31, 17 augustus 2012

14. *In het Voorontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 staat onder 5.3 Specifieke gebruiksregels vermeld:*

"Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

a. Detailhandelsbedrijven, behoudens ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. "

Ons bedrijf levert producten en diensten aan bedrijven, wederverkopers en consumenten.

Dat betekent dus detailhandel / retail. Zoals het nu in het Voorontwerpbestemmingsplan beschreven staat zouden wij in strijd zijn met dit bestemmingsplan. En met ons bedrijf vele andere bedrijven op industrieterrein Schaapsloop 2.

Het klopt dat detailhandelsbedrijven niet toegestaan zijn op de Schaapsloop. In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 werden detailhandelsbedrijven ook niet mogelijk gemaakt. In het huidige bestemmingsplan was er wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen. Hier valt uw bedrijfsvoering ook onder. In het voorontwerpbestemmingsplan was geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten. Er zal in de planregels een artikel voor deze afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen. Tevens wordt er op de planverbeelding bij Dragonder 29 een functieaanduiding gelegd. Op deze manier behoudt het perceel de mogelijkheid om hier een bedrijf te vestigen, maar ook middels een ontheffing een bouwmarkt, volumineuze detailhandel of grootschalige meubeldetailhandel te realiseren.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen en op de verbeelding zal er op de Dragonder 29 een aanduiding gelegd worden.

Inspraakreactie 3, S.C. Heijman namens J.A.C. Couwenberg en J.H.V.J. van den Enden, ontvangen 27 augustus 2012

15. *Op het adres De Vest 74 is reeds sinds 1990 een bouwmarkt gevestigd. Het is ons direct opgevallen dat de in het verleden toegekende vrijstelling voor het gebruik als bouwmarkt, niet in het voorontwerp is opgenomen. We willen u verzoeken om deze functie in het nieuwe bestemmingsplan weer toe te staan. Verder willen we u verzoeken om voor De Vest 74 tevens de functies:*

- Detailhandel in volumineuze goederen en

- Grootschalige meubeldetailhandel

aanvullend op te nemen in het bestemmingsplan Schaapsloop II.

De recente verstrekking van de omgevingsvergunning (OV 2012.046) waarin ondermeer vrijstelling is verleend voor het vestigen van een bouwmarkt aan de Leenderweg 180-184 te Valkenswaard, is gedaan op basis van een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) d.d. 17 oktober 2011. Door verstrekking van bovenstaande vergunning lijden de heren Couwenberg en Van den Enden ernstige (plan-) schade. Immers wanneer de bouwmarkt daadwerkelijk zou verplaatsen, zal gezien de inhoud van het DPO, de kans op vestiging van een nieuwe bouwmarkt aan De Vest 74 nihil zijn. Omdat vergelijkbare gebruiksmogelijkheden op dit moment niet zijn toegestaan, verliest het pand dan een zeer groot deel van haar waarde. Om de (plan-) schade, door het verlenen van een nieuwe vrijstelling voor de vestiging van een nieuwe bouwmarkt aan de Leenderweg te beperken, willen we u dringend verzoeken om ten eerste de huidige bestemming bouwmarkt te handhaven en verder in het nieuwe bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van het pand De Vest 74 uit te breiden door het aanvullend dubbelbestemmen met aan bouwmarkt vergelijkbare functies als: "detailhandel in volumineuze goederen" en "grootschalige meubeldetailhandel". Zoals wij hebben kunnen constateren, voorziet het nieuwe bestemmingsplan niet in de mogelijkheid voor het college van Burgemeester en Wethouders om in de toekomst alsnog vrijstelling voor de aanvullende functies te verlenen. Derhalve dienen de dubbelbestemmingen op dit moment te worden toegevoegd.

Het klopt inderdaad dat er in het voorontwerpbestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten. Er zal in de planregels een artikel voor deze afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen. Tevens wordt er op de planverbeelding bij De Vest 74 een functieaanduiding gelegd. Op deze manier behoudt het perceel de mogelijkheid om hier een bedrijf te vestigen, maar ook middels een ontheffing een bouwmarkt, volumineuze detailhandel of grootschalige meubeldetailhandel te realiseren.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen en op de verbeelding zal er op de De Vest 74 een aanduiding gelegd worden.

Inspraakreactie 4, J. van Ham wonende te Maastrichterweg 129, ontvangen 4 september 2012

16. Op Maastrichterweg 127/129/129a staat in het plan 2 bij het aantal woningen maar dit moet 3 zijn. Ook staat in het bedrijfspand achter huis nr 127 dat het huis nr 129a is maar dit zit vast aan huis nr 129 waarvoor wij in 1983 al een bouw vergunning hebben ontvangen en ook jaarlijks de WOZ moeten betalen.

Wij hebben de bouwvergunningen en aanvragen met betrekking tot Maastrichterweg 127 en 129 opgevraagd. Uit deze documenten blijkt niet dat de uitbouw achter het hoofdgebouw in gebruik is als een woning. Uit deze bouwdoSSIERS blijkt dat het gaat om het veranderen en vernieuwen van het woonhuis en niet tot het oprichten van een nieuwe woning. Ook in de overige bouwdoSSIERS spreekt men niet van het oprichten van een nieuwe woning.

Wij zien om deze reden dan ook geen aanleiding om een de uitbouw achter uw woning aan te duiden als een woonhuis. Het aantal woningen op de planverbeelding blijft dan ook gehandhaafd op 2.

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

Inspraakreactie 5, R.G.H. Jansen belanghebbende perceel VKW00 F 3748, ontvangen 4 september 2012

17. Naar aanleiding van het voorontwerpplan "Schaapsloop 2" wat betrekking heeft op perceel

VALKENSWAARD F 3748, hierbij een vraag over de bebouwing. In dit voorontwerpplan van Schaapsloop 2 wordt niets vernoemd over de toegestane bebouwing. In het huidige bestemmingsplan staat vermeld dat er een maximale bebouwing van 50 m2 mag zijn verdeeld over 2 gebouwen.

Het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 maakt inderdaad 50 m2 aan bouwwerken mogelijk die ten dienste staan van de bestemming 'kernrandgebied'. Oftewel bouwwerken ten dienste van bosgebied, agrarisch bodemgebruik, volkstuinten en dierenweiden, zandpaden en extensieve dagrecreatie worden toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 wordt deze bebouwingsmogelijkheid niet opgenomen. De reden hiervoor is dat het gebied wordt betiteld als buitengebied. In het buitengebied maakt de provincie nieuwe bebouwingsmogelijkheden niet mogelijk. Vandaar dat wij deze bebouwingsmogelijkheid ook schrappen. In de bestemming 'Agrarisch met waarden' zal er dan ook geen bouwmogelijkheid worden opgenomen. Wel wordt de bebouwing gelegaliseerd als hiervoor in het verleden een vergunning is afgegeven. Er komt dan een functieaanduiding te liggen op het bouwwerk.

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

Inspraakreactie 6, A.M.J.G. Koolen en B.J. Roorda wonende te Kluizerdijk 25, ontvangen 11 september 2012

18. Het bouwvlak omvat alleen het hoogbouwgedeelte van het huis. Echter de gerealiseerde laagbouw maakt integraal deel uit van de woning en dient dus beschouwd te worden als bouwvlak. De beperking op de vierkante meters aan-en bijgebouwen is zodanig dat alleen deze situatie al leidt tot een overschrijding van het maximum van 150 m2 dat als grens wordt genoemd in het plan. De integrale bouwvergunning (nr. 2005414) die volledig is vernieuwd en verleend op 19 oktober 2005 maakt dit onderscheid ook niet. Ik verzoek u het bouwblok dienovereenkomstig te wijzigen.

De bouwdoSSIERS zijn opgevraagd en bekeken. Het klopt dat het bouwvlak te strak om de bebouwing is gelegd. Het bouwvlak wordt vergroot en krijgt dezelfde afmetingen als in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2. Hierdoor worden de aan- en bijgebouwen binnen het bouwvlak niet meegeteld voor het bebouwingspercentage.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak vergroot aan de Kluizerdijk 25.

19. Daarnaast is er de mantelzorgwoning (1968) en de schuur (1941) van samen 175 m2 die conform de wens in punt 3 van mijn brief van 30 september, namelijk als een recreatiewoning, dienen opgenomen te worden in het nieuwe plan. Verder is conform de oude regelgeving vergunningsvrij 50 m2 bijgebouwd (broeikas en overkapping). Deze laatste items staan niet op de plankaart.

Binnen de bestemming 'wonen' zijn bijbehorende bouwwerken mogelijk tot maximaal 150m2. Uw bijbehorende bouwwerken vallen nu in de woonbestemming. Dit is echter onjuist. Uw woonbestemming is te ruim ingetekend. Het bestemmingsplan zal aangepast worden en de bestemmingen worden overgenomen van het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2. In de woonbestemming wordt 150m2 mogelijk gemaakt. U wilt dat de bestemming van het bijbehorende bouwwerk wordt veranderd in de bestemming 'recreatie'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 april 2009 bepaald dat de gemeente u terecht heeft gelast om de illegale bouwwerken te verwijderen en de bewoning van de tot woning verbouwde paardenstal op het perceel Kluizerdijk 25 te staken en de hierin aangebrachte woonvoorzieningen te verwijderen. De verzachtende voorwaarde is ook bij u bekend, namelijk ingeval uw vader geen hoofdverblijf meer houdt in de woning, zal de woning binnen twee maanden na het vertrek van uw vader in de

oorspronkelijke staat (paardenstal) moeten worden gebracht. Aangezien de berging zonder vergunning –en derhalve illegaal- is aangebouwd zal ook deze binnen diezelfde termijn moeten worden verwijderd. Uw verzoek om de bijgebouwen om te zetten naar de bestemming recreatie nemen wij dan ook niet mee. Om deze reden wordt de bestemming dan ook niet veranderd naar de bestemming ‘recreatie’.

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

20. *In de brief wordt de wens uitgesproken om in de toekomst nog een zwembad te realiseren. Deze meters telden in het oude plan niet mee maar nu wel. Dit alles geeft aan dat de gehanteerde criteria voor aan- en bijgebouwen veel te krap wordt gehanteerd voor de grote woonpercelen in dit plangebied. De regelgeving voor aan- en bijgebouwen heeft betrekking op een stedelijk woongebied en kan moeilijk worden toegepast op deze situatie. Ik stel voor om bij 13.2.2. een categorie 4 en 5 toe te voegen:*
4. *bij een zij- en achterperceel oppervlak van meer dan 2000 m2 maximaal 10%;*
 5. *bij een zij- en achterperceel oppervlak van meer dan 4000 m2 maximaal 5%.*
- Een dergelijke toevoeging zou de problemen in het gehele ontwerp verhelpen.*

Het klopt dat in het voorontwerpbestemmingsplan zwembaden meetellen in het bebouwingspercentage. In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 is dit niet het geval. Echter, in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 mag er maximaal 75m² aan aan- en (vrijstaande) bijgebouwen worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 mag er 150m² aan aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Oftewel, er is in uw situatie sprake van een verdubbeling van het aantal vierkante meters dat u mag bebouwen. De criteria voor aan- en bijgebouwen zijn verruimd en naar ons inziens is er dus geen sprake van een krappe hantering van deze regeling. De regeling die u voorstelt wordt niet overgenomen, omdat wij in de bestemmingsplannen een standaardregeling gebruiken voor de aan- en bijgebouwenregeling.

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

21. *Dwars over mijn percelen loopt een lijn met archeologische waarden 'Archeologie 5'. Deze lijn is afkomstig van oude kaarten maar houdt geen rekening met ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden. Mijn percelen zijn in de jaren 30 geëgaliseerd en afgegraven en liggen nu ongeveer 1 meter lager dan het aangrenzende bosgebied met duintjes. Ten behoeve van de aanleg van een weg in de tuin is in de jaren 50 nog verder gegraven en is een toplaag van wit zand aangebracht. In het gebied van archeologische waarden ligt ook nog een stuk bedrijfsterrein waarop ik in de toekomst een veldschuur wil realiseren. Dit alles maakt het handhaven van een archeologische beperking op het perceel niet realistisch omdat de mogelijk aanwezige waarden door het afgraven en egaliseren reeds verloren zijn gegaan. Ik verzoek u om de archeologielijn om mijn percelen heen te trekken in plaats van erdoor.*

De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. De gemeente is hierdoor dus verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Door het SRE is voor de gehele gemeente Valkenswaard een Archeologische beleidskaart opgesteld welke op 2 juli 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plangebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 3, 4 en 5. Voor deze gebieden is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen een bestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen voor deze gebieden archeologische onderzoeken uitgevoerd te worden. Wanneer er mogelijk iets aangetroffen wordt kan dit betekenen dat er extra regels verbonden worden aan de omgevingsvergunning. De dubbelbestemming ‘archeologie’ betekent dus niet dat er een bouwverbod is.

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

22. *De percelen zijn kadastraal gesplitst met het oog op de toekomstige bouw van een tweede woning. Daartoe wordt perceel 4319 t.z.t. overgedragen aan mijn zoon. Dit perceel voldoet qua maatvoering en ligging aan de gestelde criteria voor bouw van een huis. Conform het voorontwerp komt er dan een perceel met woonbestemming te liggen waarop geen woning gebouwd mag worden. Dit is een situatie die volgens mij niet houdbaar is. Een zelfde ontwikkeling op een veel kleinere ruimte kon op de Zeelberg recentelijk wél gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling leidt uiteraard ook tot een aanzienlijke waardevermindering van dit perceel en zal uiteindelijk tot planschade kunnen leiden.*

In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op perceel 4316 een woonbestemming inclusief bouwvlak. U geeft aan dat er op perceel 4319 een woonbestemming ligt met bouwvlak, zodat er een tweede woning gerealiseerd kan worden. Echter, op de planverbeelding van het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt een bouwvlak op perceel 4316. Op perceel 4319 ligt geen bouwvlak en dus is er geen mogelijkheid om binnen dit bestemmingsplan een tweede woning te realiseren. Ook in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op perceel 4319 geen bouwvlak voor een woning. Wat dat betreft heeft u dezelfde mogelijkheden op perceel 4319 als in het huidige bestemmingsplan. Daarnaast zijn uw bouwplannen voor een tweede woning niet concreet genoeg om deze ontwikkeling mee te nemen in dit bestemmingsplan. Uw percelen liggen tevens in het buitenstedelijk gebied. De Verordening ruimte van de provincie geeft aan dat oprichting van een woning niet mogelijk is. Ook om deze reden kunnen wij de bouwmogelijkheid niet opnemen.

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

Inspraakreactie 7, Crijns Rentmeesters namens cliënte HoLaPress gevestigd te Kluiserdijk 1, ontvangen 12 september 2012

23. *In het vigerende bestemmingsplan is de bedrijfslocatie van HoLaPress aan de Kluiserdijk 1 bestemd voor 'Kantoordoeleinden'. Op de locatie, met een oppervlakte van 4.713 m², is een bebouwingspercentage van 40% van toepassing. Dit komt neer op toegestane bebouwing met een oppervlakte van 1.885,2 m². In het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' is aan de bedrijfslocatie de bestemming 'Dienstverlening' toegekend met daarop een bouwvlak van circa 1.880 m², welke volgens de regels van het bestemmingsplan 100% bebouwd mag worden. Het aan de Kluiserdijk 1 gevestigde bedrijf HoLaPress is niet te kwalificeren als een bedrijf gericht op dienstverlening zoals omschreven in de begripsbepalingen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2': "het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting". Het bedrijf betreft een kantoor waar geen rechtstreeks contact met het publiek plaatsvindt. Het bedrijf is te scharen onder de bedrijfscategorie 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' uit de bij de regels van het voorontwerpbestemmingsplan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. De bestemming 'Bedrijf' is dan ook een meer passende bestemming ter plaatse van Kluiserdijk 1. Wij verzoeken u dan ook de bestemming 'Dienstverlening' ter plaatse van de Kluiserdijk 1 te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'.*

We maken gebruik van een standaardmethodiek voor bestemmingsplannen. De bestemming 'kantoor' maakt geen onderdeel uit van deze standaard. Kantoorwerkzaamheden worden dan ook geschaard onder de bestemming 'dienstverlening'.

Het klopt dat in de definitie van dienstverlening staat dat "de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek". Er wordt hiermee niet uitsluitend particulier contact bedoeld, maar ook bedrijfsmatig contact. De bestemming dienstverlening leent zich dan, gezien uw werkzaamheden, goed voor uw bedrijfsvoering. Daarnaast ligt in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 op het perceel de bestemming 'kantoordoeleinden'. Zoals eerder gezegd valt de bestemming 'kantoor' in de systematiek onder de bestemming 'dienstverlening'.

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

24. *In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse wordt geen gebruik gemaakt van bouwvlakken, maar van bebouwingspercentage die aan de bestemmingsvlakken worden toegekend. HoLaPress heeft derhalve op basis van het vigerende bestemmingsplan op het gehele perceel mogelijkheden tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Dit met inachtneming van de bestemmingsplanregels. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' is aan de locatie aan de Kluiserdijk 1 een bouwvlak toegekend, waardoor grenzen worden gesteld aan de mogelijkheden van de situering van de bedrijfsbebouwing in geval van uitbreiding. Het is dan ook van groot belang dat het bouwvlak dusdanig wordt ingetekend dat het logische uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing mogelijk maakt. Het bouwvlak is thans dusdanig ingetekend dat het resterende onbebouwde bouwvlak kostentechnisch en qua uitstraling niet in aanmerking komt voor uitbreiding van bedrijfsbebouwing. Tevens is de thans aanwezige bedrijfsbebouwing niet geheel binnen het toegekend bouwvlak gelegen. Wij verzoeken u dan ook het toegekende bouwvlak ter plaatse van de Kluiserdijk 1 te wijzigen conform de weergegeven verbeelding.*

In het voorontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 is er een bouwvlak met uitbreidingsmogelijkheden op uw perceel gelegd. Echter, gezien het feit dat de overige percelen op het bedrijventerrein ook een bouwvlak hebben gekregen met daarop een bebouwingspercentage is het aannemelijk om ook deze methodiek op uw perceel toe te passen. Omdat uw bouwplannen ook nog niet concreet zijn is het verstandiger om aan te sluiten op het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2. Het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 heeft namelijk een groot bouwvlak met daarop een bebouwingspercentage. Op uw perceel wordt een ruim bouwvlak gelegd met daarop een bebouwingspercentage.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt om de Kluiserdijk 1 een bouwblok gelegd met een bebouwingspercentage.

25. *In het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' is de bestemming van het naastgelegen perceel sectie F 3522 en 3533 verder verruimd. In het vigerende bestemmingsplan 'Schaapsloop 2' vastgesteld op 29 januari 1998 heeft het perceel de bestemming 'Kernrandgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor bosgebied, agrarisch bodemgebruik, volkstuinen en dierenweiden met bijbehorende voorzieningen zandpaden en voor extensieve dagrecreatie. Feitelijk kent het perceel thans geen bouw mogelijkheden anders dan het gedeelte waarop de Bloemencorso wagenopbouwlocatie is toegestaan middels een bestemmingsplanherziening. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' is de wagenopbouwlocatie weer opgenomen, maar tevens is de bestemming 'Kernrandgebied' gewijzigd in een bestemming 'Verkeer'. De gronden zijn daarmee in zijn geheel bestemd voor o.a. wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geluidwerende voorzieningen evenementen en speelvoorzieningen. Er mogen permanent bouwwerken opgericht worden met een hoogte van 3 meter. Samengevat verzoeken wij u de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de naastgelegen groenstrook ten westen van de bedrijfslocatie van HoLaPress te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'groen, verkeer en parkeergelegenheid' en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bloemencorso bouwplaats' op de locatie te laten vervallen.*

De bloemencorsolocatie is ingetekend aan de hand van het bestemmingsplan 'Bloemencorso wagenopbouwlocatie'. In dit bestemmingsplan ligt er de hoofdbestemming 'kernrandgebied' met dubbelbestemming 'bloemencorso wagenopbouwlocatie' op de grond voor de opbouwlocatie. Echter, de opbouwlocatie is onjuist op de planverbeelding gezet, aangezien het op de weg Kluiserdijk is ingetekend. De locatie zal dus noordelijker worden ingetekend, zoals in het huidige bestemmingsplan 'Bloemencorso wagenopbouwlocatie' staat opgenomen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de hoofdbestemming 'verkeer' opgenomen met daarop de aanduiding 'bloemencorso bouwplaats'. Er is voor deze bestemming gekozen, omdat de groenstrook ten behoeve van de corsolocatie verhard zal worden. Het bestemmingsplan ligt hier al geruime tijd voor klaar. De hoofdbestemming zal dan ook aangepast worden in de bestemming 'verkeer' met daarop de functieaanduiding 'bloemencorso bouwplaats'. Het overige groen kunnen wij dan niet meer zien als een structurele groenstrook, vandaar dat er gekozen wordt voor de bestemming 'verkeer'. Binnen de bestemming 'verkeer' wordt groen wel mogelijk gemaakt.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de bloemencorsolocatie aan de Kluiserdijk 1 aangepast.

26. *Daarnaast attenderen wij u er op dat de locatie van HoLaPress Beheer aan de Kluiserdijk 1 op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 in de ecologische hoofdstructuur gelegen is. Navolgend figuur geeft de ligging van de bedrijfslocatie in de ecologische hoofdstructuur weer. Echter, de locatie is al sinds 1998 in gebruik als bedrijfslocatie met daarbij behorende voorzieningen zoals een parkeerplaats. Ter plaatse van de bedrijfslocatie van HoLaPress is dan ook geen sprake van een natuurgebied of landbouwgebied met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Wij verzoeken u dan ook Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op basis van artikel 4.6 van de Verordening ruimte te verzoeken de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur te wijzigen zodat de bedrijfslocatie aan Kluiserdijk 1 buiten de ecologische hoofdstructuur komt te liggen.*

In het voorontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op de parkeerplaats van HoLaPress geen bestemming 'Natuur'. Ook in het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op het perceel geen bestemming EHS of iets dergelijks. In beide bestemmingsplannen is er dan ook geen sprake van EHS-gebied op het perceel van HoLaPress.

Echter, wij hebben doorgegeven aan de provincie dat de Verordening ruimte nog wel EHS-gebied toont op de parkeerplaats van HoLaPress. De provincie heeft aangegeven dat in de volgende aanpassingsronde van de Verordening ruimte het EHS-gebied verwijderd wordt.

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

Inspraakreactie 8, G.H.J.M. van der Palen eigenaar Dragonder 1 en 3, ontvangen 12 september 2012

27. *Door de realisatie van deze nieuwe projecten voor de gebruikers is het object gelegen aan de Dragonder 1 en 3 leeg komen te staan. Beide zijn op dit moment in onderhandeling met meerdere grote supermarktketens om hen te interesseren om het vermelde object als XL supermarkt in gebruik te gaan nemen. M.b.t. vermelde opmerking willen wij dan ook graag met u van gedachten wisselen. Wij verzoeken u derhalve de bestemming detailhandel toe te willen kennen binnen het eerder vermeld voorontwerpbestemmingsplan t.a.v. het object als boven vermeld.*

In het voorontwerpbestemmingsplan was er geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten. Er zal in de planregels een artikel voor deze ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen. Echter, deze afwijkmogelijkheid biedt voor een (XL-)supermarkt geen mogelijkheden. Wij zijn van mening dat een supermarkt pure detailhandel is en is er geen sprake van volumineuze goederen. Tevens is hier ook geen sprake van ondergeschikte detailhandel. Zoals in het huidige en het nieuwe bestemmingsplan staat wordt detailhandel als strijdig gebruik gezien.

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

Inspraakreactie 9, Cootjans Vastgoed Exploitatie, dhr. P. G.T.M. Cootjans, eigenaar Dragonder 1 en 3, ontvangen 12 september 2012

28. *Door de realisatie van deze nieuwe projecten voor de gebruikers is het object gelegen aan de Dragonder 1 en 3 leeg komen te staan . Beide eigenaren t.w. Cootjans Vastgoed Exploitatie alsmede de heer G.H.J.M. van der Palen zijn op dit moment in onderhandeling met meerdere grote supermarkketens om hen te interesseren om het vermelde object als XL supermarkt in gebruik te gaan nemen. M.b.t vermelde opmerking willen wij dan ook graag met u van gedachten wisselen . Wij verzoeken u derhalve de bestemming detailhandel toe te willen kennen binnen het eerder vermeld voorontwerpbestemmingsplan t.a.v. het object als boven vermeld.*

In het voorontwerpbestemmingsplan was er geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten. Er zal in de planregels een artikel voor deze ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen. Echter, deze afwijkingmogelijkheid biedt voor een (XL-)supermarkt geen mogelijkheden. Wij zijn van mening dat een supermarkt pure detailhandel is en is er geen sprake van volumineuze goederen. Tevens is hier ook geen sprake van ondergeschikte detailhandel. Zoals in het huidige en het nieuwe bestemmingsplan staat wordt detailhandel als strijdig gebruik gezien.

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

Inspraakreactie 10, Winters Chocolaterie, dhr. P. G.T.M. Cootjans, gevestigd te Dragonder 10, ontvangen 12 september 2012

29. *In het kader van de bedrijfsactiviteit, gevestigd aan de Dragonder 10, te weten de productie van chocoladewerk resp. bonbons ,bereiding van ambachtelijk ijs, bereiding van gebaksartikelen en desserts worden er met regelmaat bedrijfsrondleidingen verzorgd met daaraan gekoppelde workshops. Bij deze gelegenheid willen wij de bezoekers in de toekomst de mogelijkheid geven tot fabrieksaankoop van ons assortiment waardoor conform de geldende regelgeving detailhandel mogelijk moet zijn. M.b.t vermelde opmerking willen wij dan ook graag met u van gedachten wisselen . Wij verzoeken u derhalve de bestemming detailhandel toe te willen kennen binnen het eerder vermeld voorontwerpbestemmingsplan t.a.v. het object als boven vermeld.*

In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 en in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 wordt detailhandel als strijdig gebruik gezien. Wel is er in het bestemmingsplan opgenomen dat ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten mogelijk is. Aangezien uw bedrijfsvoering vooral bestaat uit productie van chocoladeproducten en aanverwanten kan de verkoop van uw producten geschaard worden onder ondergeschikte detailhandel. Dergelijke rondleidingen en fabrieksaankoop zijn dus mogelijk binnen het bestemmingsplan. Hierbij dient u wel rekening te houden dat de verkoop van uw producten en de workshops vooral van ondergeschikte aard zijn aan de rest van uw bedrijfsvoering.

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

Ambtelijke aanpassingen

Aanpassingen en opmerkingen Algemeen voor bestemmingsplannen Schaapsloop 1 en Schaapsloop 2

- Controleer het bestemmingsplan op de laatste standaard. Zo is bijv. de benaming van de regeling voor aan- en bijgebouwen veranderd in bijbehorende bouwwerken en is de regeling van waarde- archeologie aangepast. Tevens is het artikel 2.2 ondergeschikte bouwdelen aangepast en verplaatst naar het artikel Algemene bouwregels.
- Watergangen bekijken. Welke dienen we op te nemen en welke niet?
- Staat van bedrijfsactiviteiten aanpassen. Nieuwe lijst toevoegen.
- We maken nu tot en met categorie 4.1 mogelijk, dit moet 4.2 worden. Aanpassen in regels als op planverbeelding. En mogelijk ook in de toelichting.
- Artikel Tuin: Bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het lid mbt overkappingen staat niet opgenomen in dit artikel. Dit dient wel te gebeuren.
- Monumentale bomen meenemen. Plankaart en regels. Zie standaard voor de juiste regels.
- bouwwerken in de kernrandzone. De methodiek die we aanhouden: aansluiten op methodiek buitengebied. Dus alle bouwwerken die we onder het overgangsrecht kunnen brengen legaliseren we. Daarnaast legaliseren we ook de bouwwerken van max. 50m² (tenzij het groter is, maar dan mag er maar 50m² blijven staan) die ten dienste staan van de bestemming kernrandgebied. Deze gronden zijn bestemd voor bosgebied, agrarisch bodemgebruik, volkstuinen en dierenweiden met bijbehorende voorzieningen, zandpaden en voor de extensieve dagrecreatie.
Er wordt dan een functieaanduiding om de gebouwen gelegd.
- Er is nu nog geen ontheffing opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen etc. opnemen.
- De huidige bouwmarkten en volumineuze detailhandel aanduiden met een functieaanduiding.
- De bouwblok grens ligt niet overal gelijk. De ene keer bijvoorbeeld 5m van de weg de andere keer 10m.