

### Zienswijzennota bestemmingsplan Wolberg, behorende bij besluit 31 januari 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Wolberg heeft gedurende een periode van zes weken, van 23 augustus 2012 tot en met 3 oktober 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 7 zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 mondeling (zienswijze nummer 3).

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Zowel het Waterschap de Dommel als de provincie Noord-Brabant hebben geen zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen en de reactie van de gemeente besproken. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

#### Zienswijze 1, Van der Looij wonende te Ooistraat 4, 11 september 2012

- Het viel ons op dat de goothoogte van onze woning op 4 meter is gesteld. Op dit moment is de goothoogte aan de voorkant van onze woning 4 meter, maar aan de achterkant is dit 6 meter. Wij verzoeken u de goothoogte voor het gehele pand te stellen op 6 meter.*

De bouwvergunning van de Ooistraat 4 is opgevraagd. Uit deze gegevens blijkt inderdaad dat de goothoogte aan de achterzijde hoger is dan de 4 meter die op de plankaart is opgenomen.

Uw ingediende zienswijze om de goothoogte te wijzigen wordt verwerkt in het bestemmingsplan. De goothoogte wordt aangepast naar 6 meter.

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding aan te passen. De goothoogte van de woning aan de Ooistraat 4 wordt aangepast naar 6 meter.

#### Zienswijze 2, Gielen wonende te Zandbergstraat 39, ontvangen 13 september 2012

- In het huidige bestemmingsplan heb ik de mogelijkheid om naast mijn huidige woning aan de Zandbergstraat 39 een extra woonhuis te realiseren. Bij het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan is daarvoor een deugdelijke stedenbouwkundige afweging gemaakt. Een motivering, waarom mijn woonbestemming in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen, ontbreekt. Een deugdelijke inhoudelijke motivering in uw inspraakverslag ontbreekt eveneens. Daarin geeft u alleen aan dat u streeft naar een eenduidige regelgeving en dat u tevens heeft geïnventariseerd wat er nu daadwerkelijk gebouwd heeft. Overige mogelijkheden waarbij in een eerder stadium nadrukkelijk door u als overheid is nagedacht verwijderd u zonder dit te voorzien van een goede onderbouwing. Ik ben het dan ook absoluut oneens met het feit dat u de woonbestemming heeft verwijderd. Naar mijn mening en eveneens die van uzelf is er geen sprake van een stedenbouwkundige onacceptabele situatie. Het straatbeeld wordt niet aangetast, sterker nog, het straatbeeld krijgt een completer karakter en wordt met een mogelijke bouw van de woning als woonstraat meer afgerond. Ik ben voornemens om binnen nu en 2 jaren de beoogde woning te realiseren. Mijn zoon is dan op leeftijd en heeft aangegeven dat hij graag naast zijn ouders wil wonen, hetgeen voor ons als een zekerheid in onze toekomst beschouwd wordt. Ik vraag u dan ook met klem om de mogelijkheid tot het bouwen van een woning gelegen naast mijn woning te handhaven.*

Het perceel Zandbergstraat 39 ligt in het bestemmingsplan Omgeving Zandbergstraat-Ooistraat. Dit bestemmingsplan is in 1993 vastgesteld. Volgens dat huidige bestemmingsplan is het mogelijk een extra woning te realiseren op het perceel.

Het algemene uitgangspunt is dat de gemeente de bestaande en feitelijke situatie vastlegt. Ook in dit geval hebben wij de bestaande en feitelijke situatie vastgelegd. Deze situatie aan de Zandbergstraat 39

is niet uniek. Ook in andere bestemmingsplannen die momenteel worden geactualiseerd, komen enkele potentiële bouw kavels te vervallen. Aan de eigenaren hebben we, middels een brief, aangegeven dat zij tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, de mogelijkheid hebben om een omgevingsvergunning in te dienen. Wordt er gedurende die periode geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan, dan komen die bouwmogelijkheden te vervallen. In het geval van indiener is sinds 1993 geen gebruik gemaakt van de potentiële bouwmogelijkheid om een extra woning te realiseren, er is tot op heden geen omgevingsvergunning ingediend. Er is van deze mogelijkheid al circa 10 jaar geen gebruik gemaakt. Vanuit het gelijkheidsbeginsel hebben wij besloten geen uitzondering te maken en daarom de bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan niet meer op te nemen.

Het opnemen van de potentiële bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan wijkt af van de standaard werkwijze en dit komt niet ten goede van het gelijkheidsbeginsel. Wij hebben altijd de huidige beleidslijn gecommuniceerd. Deze beleidslijn is aangegeven in een algemene publicatie en is bovendien bekend gemaakt door eigenaren huis aan huis een brief te sturen. Wij passen daarom de gekozen beleidslijn ook in het geval van indiener consequent toe.

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

**Door het aangenomen amendement van Valkenswaard Lokaal en H&G is deze zienswijze alsnog gegrond verklaard.**

### **Zienswijze 3 (mondeling), Jansen wonende te Zeelberg 7, ontvangen 26 september 2012**

3. *In het ontwerpbestemmingsplan Wolberg is er aan de achterkant van de woningen van de straat Zeelberg een groenstrook opgenomen. Deze groenstrook is gesitueerd aan de verbindingsweg tussen Zandbergstraat en De Stad. Deze groenstrook dient gewijzigd te worden in een woonbestemming of een tuinbestemming, aangezien de achterkant van de percelen wordt gebruikt als in- en uitgang en in sommige gevallen liggen hier in- en uitritten en dammen. Er is dus ook geen sprake van een structurele groenstrook. In een groenbestemming zijn deze in- en uitritten en dergelijke ook niet mogelijk.  
Kortom: de groenstrook dient gewijzigd te worden in de bestemming "wonen" of "tuin".*

De bestemming 'groen' is op deze strook gelegd, omdat het gezien wordt als structureel groen. Er staan hier onder andere grote bomen en laag gewas. Binnen de bestemming 'groen' zijn onder andere groenstroken en plantsoenen mogelijk. Om deze reden is deze bestemming op de strook gelegd. Deze groenstrook is bovendien grond van de gemeente Valkenswaard. Een tuinbestemming wordt gekoppeld aan een woonbestemming. Dit is hier dus niet het geval, omdat de grond niet in uw bezit is. Om deze reden krijgt het niet de bestemming 'tuin'.

In- en uitgangen, zoals een poort naar de tuin, zijn wel mogelijk aangezien de poort op de grens ligt en in de woonbestemming valt. Tevens is in de groenbestemming een voet-en fietspad mogelijk. Hierdoor is er wel een toegang naar uw poort mogelijk. Het klopt dat in- en uitritten ter ontsluiting van de aangrenzende percelen in de bestemming 'groen' niet mogelijk zijn. Wij willen voorkomen dat de groenstrook verhard zal worden en dat er op het pad tussen de Zandbergstraat-De Stad meer auto's komen. Daarvoor is deze weg niet geschikt.

Om bovenstaande redenen zal de bestemming dan ook niet aangepast worden.

Indien men toch in- en uitritten wil realiseren zal er een aanvraag ingediend moeten worden. Uitritten worden echter niet getoetst aan het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.18 van de Wabo wordt een omgevingsvergunning voor een uitrit getoetst aan de algemene plaatselijke verordening. In artikel 2.12 lid 2 wordt de vergunning enkel geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

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

**Zienswijze 4, Bergs Advies namens cliënte Brom wonende te Zandbergstraat 28, 1 oktober 2012**

4. *Volgens het vigerende plan was het mogelijk om in totaal 225 m<sup>2</sup> bijgebouwen te realiseren op de kavel. Dit in de vorm van maximaal 75 m<sup>2</sup> aan het voorste stuk van het perceel, gelegen achter de woning en maximaal 150 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van dit perceel. Gezien de hoge aankoopprijs was toen al duidelijk dat het niet mogelijk was om deze maximale oppervlakte bijgebouwen op korte termijn volledig te realiseren. Derhalve is een plan gemaakt om deze mogelijkheden stap voor stap in te vullen. Op dit moment zijn reeds 165 m<sup>2</sup> bijgebouwen aanwezig. Tussen nu en drie jaar is het de bedoeling om nog een bijgebouw van 60 m<sup>2</sup> te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen voor deze kavel fors beperkt, en gemaximeerd op 150 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er op dit moment, bij doorgang van dit bestemmingsplan, in het geheel niets meer bijgebouwd mag worden. Uw argumentatie dat dit om redenen van uniformiteit is gedaan, raakt kant noch wal. Een bestemmingsplan is de uitgelezen kans voor de gemeente om maatwerk te leveren. Maatwerk dat recht doet aan de situatie in de omgeving, alsook recht doet aan de specifieke kenmerken van kavels, mede gezien vanuit de ontstaansgeschiedenis. Bijzonder aan vrijwel alle kavels in dit gebied is dat ze beschikken over zeer diepe achtertuinen met een grote oppervlakte. Dit zijn bijzondere vormen en groottes die niet te vergelijken zijn met normale achtertuinen. In dergelijke situatie dient maatwerk voorop te gaan boven uniformiteitsdoelstellingen in het bestemmingsplan. Maatwerk toepassen betekent dat u rekening dient te houden met de maximale bebouwingsoppervlaktes zoals die in het vigerende plan zijn opgenomen. Dit betekent in deze situatie een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 225 m<sup>2</sup>. Door deze oppervlakte over te nemen uit het vigerend plan, doet u tevens recht aan de doelstelling om een conserverend plan vast te stellen. Het nu voorliggend plan is in ieder geval op dit punt niet conserverend, doch beperkend en daarmee in strijd met de uitgangspunten. Tevens zal er door het plan op deze manier vast te stellen, een waardedaling optreden van niet alleen deze kavel, doch van alle kavels waarvoor de voorgestelde regeling een beperking oplevert. Deze waardedaling kan niet voor rekening van betrokkene komen. Wij verzoeken u dan ook om de maximale oppervlakte bijgebouwen op het perceel Zandbergstraat 28 te Valkenswaard vast te stellen op de maximale maatvoering uit het vigerend plan.*

Zoals eerder in de inspraaknotitie is aangegeven streeft de gemeente naar uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo ook bij de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. In het voorontwerpbestemmingsplan was een maximum van 100m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Deze regeling is in de ontwerpversie aangepast, waardoor een maximum van 150m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk werd gemaakt. Deze bijbehorende bouwwerken regeling is dus al gedurende het proces gewijzigd met daarin een extra categorie die een maximum toelaat van 150m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. Temeer, door de verruiming van de Wabo achten wij het maximum van 150m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken meer dan voldoende. Er kan namelijk aanvullend op de bijbehorende bouwwerken regeling ook nog middels de Wabo vergunningsvrij gebouwd worden. Hierdoor is het mogelijk om nog eens 30m<sup>2</sup> vergunningsvrij aan bijbehorende bouwwerken te bouwen. Tevens kunnen er vergunningsvrij 2,5 meter diep aanbouwen aan het hoofdgebouw geplaatst worden. Op deze manier bestaan er veel mogelijkheden om voldoende bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

Voor de reeds bestaande woningen voorziet het bestemmingsplan in een algemene regeling, waarbij bestaande afwijkingen als minimaal of maximaal toegestaan worden, mits deze afwijkingen in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen. Deze regeling voor afwijkende maten (artikel 12) is voor alle percelen van toepassing, waarmee de rechtsgelijkheid en uniformiteit gewaarborgd zijn.

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

#### **Zienswijze 5, Koopmans wonende te Zeelberg 16, 3 oktober 2012**

5. *Met deze brief willen wij u nogmaals onze zienswijze geven. Ook het "Ontwerpbestemmingsplan Wolberg" zoals dat nu ter inzage ligt biedt in vergelijking met 'Bestemmingsplan omgeving Zandbergstraat - Ooistraat' d.d. 2-dec-1992 minder mogelijkheden voor eventuele toekomstige bebouwing. Weliswaar hebt u een nieuwe categorie tot maximaal 150m<sup>2</sup> opgenomen, het huidige plan geeft ons de mogelijkheid om tot 225m<sup>2</sup> te bouwen.*

Zoals eerder in de inspraaknotitie is aangegeven streeft de gemeente naar uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo ook bij de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. In het voorontwerpbestemmingsplan was een maximum van 100m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Deze regeling is in de ontwerpversie aangepast, waardoor een maximum van 150m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk werd gemaakt. Deze bijbehorende bouwwerken regeling is dus al gedurende het proces gewijzigd met daarin een extra categorie die een maximum toelaat van 150m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. Temeer, door de verruiming van de Wabo achten wij het maximum van 150m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken meer dan voldoende. Er kan namelijk aanvullend op de bijbehorende bouwwerken regeling ook nog middels de Wabo vergunningsvrij gebouwd worden. Hierdoor is het mogelijk om nog eens 30m<sup>2</sup> vergunningsvrij aan bijbehorende bouwwerken te bouwen. Tevens kunnen er vergunningsvrij 2,5 meter diep aanbouwen aan het hoofdgebouw geplaatst worden. Op deze manier bestaan er veel mogelijkheden om voldoende bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

Voor de reeds bestaande woningen voorziet het bestemmingsplan in een algemene regeling, waarbij bestaande afwijkingen als minimaal of maximaal toegestaan worden, mits deze afwijkingen in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen. Deze regeling voor afwijkende maten (artikel 12) is voor alle percelen van toepassing, waarmee de rechtsgelijkheid en uniformiteit gewaarborgd zijn.

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

6. *Ook zijn nokhoogtes in de nieuwe situatie vastgesteld op 5,5m waardoor wij in onze mogelijkheden beperkt worden.*

In de nieuwe bestemmingsplannen wordt er een methodiek gebruikt die voor de actualisatieplannen hetzelfde is. Op deze manier ontstaat er meer uniformiteit in de regels. In oudere bestemmingsplannen zijn op diverse manier bouwmogelijkheden opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan Omgeving Zandbergstraat-Ooistraat staat inderdaad geen goot- of nokhoogte opgenomen voor hoofdgebouwen. Echter, de bouwhoogte wordt wel beperkt doordat de regeling is opgenomen dat het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen maximaal 2 mag bedragen. In de huidige plannen is dit aangegeven met goot- en bouwhoogte. In de nieuwe situatie geeft u aan dat de nokhoogte is vastgesteld op 5,5 meter. Dit is onjuist. Op de verbeelding is bij Zeelberg 16 een goothoogte van 6 meter opgenomen en een bouwhoogte (nokhoogte) van 10 meter. Hoewel het nu anders verwoord is blijven de bouwmogelijkheden gelijk.

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

7. *Een ander punt dat ons opvalt is dat het huidige bestemmingsplan in Artikel 6.2 een gebied "A" met bepaalde bestemmingsmogelijkheden benoemd terwijl dit in het ontwerpbestemmingsplan niet meer voorkomt.*

Zoals genoemd bij punt 5 kiezen wij voor uniformiteit. Wij vinden dat het gebied geen bijzondere zone meer is.

Wat betreft de bestemmingsmogelijkheden klopt het dat er in het bestemmingsplan Omgeving Zandbergstraat-Ooistraat een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen om in een bepaalde zone de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'handel en dienstverlening'. Deze wijzigingsmogelijkheid wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan Wolberg. Wij zien de wijk Wolberg als een woonwijk. In een woonwijk zijn bedrijven niet wenselijk. Bedrijven dienen zich te vestigen op de bedrijventerreinen. Er is een aantal bedrijfsbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Wolberg. Echter, wij willen voorkomen dat nieuwe bedrijven zich in deze woonwijk vestigen. Om deze reden zal de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan Omgeving Zandbergstraat-Ooistraat had niet overgenomen worden.

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

#### **Zienswijze 6, Jaspers en Jaspers-Teunissen wonende te Wolbergstraat 8, 3 oktober 2012**

8. *De woning Wolbergstraat 8 is door ons aangekocht op 27-07-1984 en is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan omgeving Zandbergstraat- Ooistraat. In dit vigerend bestemmingsplan is op ons perceel een bouwvlak over de gehele breedte van ons perceel met een diepte gelijk aan hoofdbouw inclusief keuken, bijkeuken en aanbouw opgenomen en onherroepelijk vastgesteld. In het voorgelegde voorontwerp en nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan Wolberg resteert een zeer klein deel als bouwvlak (ca. 30%). Hiertegen hebben wij bezwaar.*

In de nieuwe bestemmingsplannen wordt er een methodiek gebruikt die voor de actualisatieplannen hetzelfde is. Op deze manier ontstaat er meer uniformiteit in de regels. In de nieuwe systematiek is de diepte van het bouwvlak van woningen afhankelijk gesteld van het aantal woningen binnen het bouwvlak en de perceelsbreedte. De standaard diepte van het bouwvlak voor drie of meer woningen in een bouwvlak is 10 meter.

Het klopt dat uw bouwvlak verkleind wordt. Echter niet in die mate van grootte die u aangeeft. In het bestemmingsplan Omgeving Zandbergstraat-Ooistraat zijn er namelijk in de regels eisen gesteld. Een van die eisen is dat er tussen woningen onderling 3 meter ruimte moet zitten. Deze regel verkleint de bouwvlakmogelijkheden. Daarnaast mogen er in dit bestemmingsplan maar maximaal 3 aaneengebouwde woningen gerealiseerd worden. Dit houdt in dat er geen extra woning tegen uw huidige woning gerealiseerd mag worden. Hierdoor blijft er maar een smal deel beschikbaar voor de realisatie van een extra woning.

Wat betreft de bijbehorende bouwwerken is de regeling verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan Omgeving Zandbergstraat-Ooistraat. In dat bestemmingsplan heeft u namelijk de mogelijkheid om maximaal 75m<sup>2</sup> aan aan- en bijgebouwen te realiseren. In het bestemmingsplan Wolberg is het maximum 150m<sup>2</sup>.

Ook de Wabo is verruimd wat betreft bijbehorende bouwwerken. Er kan namelijk aanvullend op de bijbehorende bouwwerken regeling ook nog middels de Wabo vergunningsvrij gebouwd worden. Hierdoor is het mogelijk om nog eens 30m<sup>2</sup> vergunningsvrij aan bijbehorende bouwwerken te bouwen. Tevens kunnen er vergunningsvrij 2,5 meter diep aanbouwen aan het hoofdgebouw geplaatst worden. Op deze manier bestaan er veel mogelijkheden om voldoende bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

Gezien de uniformiteit in de regels wijken wij dan ook niet af van deze systematiek.

Het bestemmingsplan voorziet in een algemene regeling, waarbij bestaande afwijkingen als minimaal of maximaal toegestaan worden, mits deze afwijkingen in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen. Deze regeling voor afwijkende maten (artikel 12) is voor alle percelen van toepassing, waarmee de rechtsgelijkheid en uniformiteit gewaarborgd zijn. Op deze manier is uw situatie toch gelegaliseerd. Het bouwblok zal echter niet aangepast worden.

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

**Door het aangenomen amendement van Valkenswaard Lokaal en H&G is deze zienswijze alsnog geground verklaard.**

9. *Volgens de inspraakreacties is gekozen om volgens een nieuwe systematiek bestemmingen te bepalen met de intentie om uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Het kan toch niet zo zijn dat vanwege deze systematiek alle percelen gelijkgesteld worden. Hiermede kunnen de mogelijkheden van bijvoorbeeld een perceel van 600 meter gelijkgesteld worden met een perceel van 125 meter. Bovenstaande toepassen is ook mogelijk op basis van percentages. Op de gevolgde wijze worden de rechten die verleend zijn op een toegewezen bouwvlak ontnomen uitgaande dat een vigerend bestemmingsplan juridisch bindend is voor zowel burgers, bedrijven en overheden.*

Het klopt dat in de nieuwe systematiek is gekozen voor uniformiteit en gelijkheid. U geeft aan dat een perceel van 600 meter gelijkgesteld wordt aan een perceel van 125 meter. Dit is onjuist, aangezien er wel degelijk onderscheid gemaakt wordt, zie artikel 7.2.2. Er is namelijk een categorisering voor bijbehorende bouwwerken in de regels opgenomen. Bijbehorende bouwwerken, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. De hoeveelheid te realiseren bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak is in de regels opgenomen. Afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achterperceel mag 50%, 40% of 25% bebouwd worden tot een maximum oppervlakte van respectievelijk 75 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> of 150m<sup>2</sup>.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen percelen door de tuinmethodiek. De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'. De tuinbestemming wordt in beginsel tot op een afstand van 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming gelegd. Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin' toegepast om aan één of beide zijden van het bouwvlak een onbebouwde zone te realiseren. De breedte van de onbebouwde zone(s) is afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. De diepte van de onbebouwde zone(s) is gelijk aan de diepte van het bouwvlak. In het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid wordt gebruik gemaakt van standaard afstanden. Afhankelijk van de breedte van het bouwperceel wordt aan één of beide zijden van het bouwvlak de bestemming 'Tuin' neergelegd. De breedte van de bestemming 'Tuin' neemt toe naarmate het bouwperceel breder is. Indien de breedte van het bouwperceel minder bedraagt dan 15 meter, mogen aan beiden zijden van het bouwvlak aanbouwen of bijgebouwen gerealiseerd worden. De bestemming 'Tuin' bedraagt dan aan beide zijden 0 meter. In afwijking van bovenstaande afstanden wordt bij hoekpercelen, daar waar het perceel grenst aan de doorgaande openbare weg, een strook met een breedte van minimaal 3 meter bestemd als 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd. Is de zijtuin breder dan 3 meter, dan wordt de restmaat bestemd als 'Wonen' tot de maximale breedte van 4 meter. Ook wordt er onderscheid gemaakt in percelen door het gebruik van de methodiek voor bouwblokken. De hoofdbebouwing wordt vastgelegd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan wordt op de verbeelding aangegeven. Uitbreiding van hoofdgebouwen over twee bouwlagen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bouwvlakken. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het aantal woningen. De volgende maatvoering wordt hierbij als standaard toegepast:

| Aantal woningen   | Diepte bouwvlak   |
|---|-------------------|
| drie of meer woningen   | maximaal 10 meter |
| twee woningen   | maximaal 12 meter |
| één woning en een perceelsbreedte kleiner dan 21 meter          | maximaal 12 meter |
| één woning en een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter | maximaal 15 meter |

In die gevallen dat de bestaande diepte van het hoofdgebouw, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan bovenstaande standaard maatvoering, geldt die diepte in afwijking van de standaard als maximaal toegestaan.

Op deze manier ontstaat er per categorie een uniforme en gelijke systematiek.

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

10. *Ons is niet duidelijk of deze nieuwe bestemmingsplan systematiek heeft opengestaan voor een beroeps en bezwaarprocedure.*

De bestemmingsplansystematiek wordt toegepast in alle nieuwe actualisatieplannen, waaronder bestemmingsplan Wolberg. Op het ontwerpbestemmingsplan van de Wolberg kan men inspreken en dus een zienswijze indienen. Ook bestaat er een mogelijkheid om in beroep te gaan tegen dit plan. Op deze manier staat deze systematiek open voor de bezwaarprocedure. Er is voor het besluit om deze systematiek toe te passen geen afzonderlijke procedure doorlopen.

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

11. *In onze inspraakreactie wordt ingegaan op de door ons ingebrachte nieuwe ontwikkelingen. Hierover willen wij opmerken dat de situering van het appartementencomplex aangeduid werd als hoek Wolbergstraat- Europalaan terwijl bij de procedure voor de ontheffing t.b.v. het parkeerterrein misleidend sprake was van de situatie gelegen hoek Ooistraat- Europalaan. De situatie is juist andersom. De appartementen zijn gelegen hoek Ooistraat-Europalaan en het parkeerterrein hoek Wolbergstraat-Europalaan. Met dank voor de toezegging onder reactie 19 willen wij gezegd hebben dat een parkeerterrein t.o.v. van de voormalige woonbestemming voor extra geluidsoverlast zorgt.*

In het bestemmingsplan Wolberg worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan dan ook geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt worden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. De Wet geluidhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ook niet in de weg.

Voor de ontwikkeling van de Wolbergstraat-Europalaan (parkeerterrein) en de Ooistraat-Europalaan (appartementencomplex) is al een aparte vrijstellingsprocedure doorlopen waar destijds beroep op kon worden ingediend. Dit plan is onherroepelijk en gerealiseerd. Omdat het plan middels een vrijstellingsprocedure is gerealiseerd dient het opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is weliswaar conserverend, maar deze ontwikkeling is al onherroepelijk en gerealiseerd en dient dus wel meegenomen te worden in deze bestemmingsplanprocedure. Uw bezwaar met betrekking tot geluidsoverlast had u moeten indienen, en mogelijk heeft u dat gedaan, bij de eerder doorlopen vrijstellingsprocedure gaande over deze ontwikkeling.

Het daadwerkelijke gebruik zou conform hetgeen is vastgelegd in de procedure moeten zijn. Als daarvan wordt afgeweken, denkt u aan onacceptabele geluidstoename, heeft u de mogelijkheid om een handhavingverzoek in te dienen.

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

12. *De beantwoording op de inspraakreactie onder 12 geeft niet weer waar door ons om is verzocht namelijk dat het huidig vastgestelde bouwvlak als zodanig in het bestemmingsplan Wolberg gehandhaafd blijft. Volgens rechtspraak zou een eerder vergunde situatie, in deze het vastgestelde bouwvlak, bepalend zijn en niet de feitelijke situatie. Het vastgestelde bouwvlak is een recht dat inhoud dat binnen dit bouwvlak een bouwwerk opgericht mag worden, uiteraard binnen de daarvoor opgenomen regels. Wij wensen in deze nog in te brengen dat u op dit punt tegenstrijdig handelt ten opzichte van uw opmerking dat de feitelijke situatie verankerd wordt. Zoals de verbeelding van de ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl laat zien is de aanbouw (keuken, bijkeuken en serre/tuinkamer) gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak en had dit ook in dit bestemmingsplan zo geregeld moeten worden.*

Zoals genoemd bij punt 8 streven wij naar rechtsgelijkheid en uniformiteit.

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

Door het aangenomen amendement van Valkenswaard Lokaal en H&G is deze zienswijze alsnog gegrond verklaard.

13. *Verder is in de inspraakreactie niet gereageerd op de toename van verkeer door een kindvriendelijke woonwijk met een woonerf principe. Deze toename van verkeer ontstaat vanwege dat ontsluitingswegen (o.a. de Ooistraat) naar de wijk afgesloten worden. Door deze constructie moeten veel verkeersdeelnemers veel meer autokilometers per jaar gaan maken. Deze maatregel is noodzakelijk om van de Europalaan een stroomweg te kunnen maken ondanks dat is toegezegd dat de Europalaan deze functie niet krijgt. In de beantwoording wordt dit afgedaan met de opmerking dat dit niet binnen de plangrens valt. De gevolgen zullen wel van toepassing zijn binnen de plangrens.*

Het bestemmingsplan Wolberg is van conserverende aard. Er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zoals in het inspraakverslag is aangegeven richt de reactie van de inspreker tegen de ontwikkelingen omtrent de reconstructie van de Europalaan. Deze ontwikkeling wordt buiten de actualisering van het bestemmingsplan Wolberg gehouden door een aanpassing van de plangrens. Op die manier kunnen de bezwaren met betrekking tot de reconstructie van de Europalaan binnen de daarvoor geschikte procedure behandeld worden.

Wij zullen om deze reden uw reactie dan ook niet meenemen in de procedure van het bestemmingsplan Wolberg. Het gaat namelijk om aparte trajecten.

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

14. *De inspraakreactie onder 17 laat dezelfde beantwoording zien als eerder en beantwoordt ook opnieuw niet onze vraag. In de regels, toelichting en/of verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat geen nieuwe ontwikkeling (toevoegen van een woning) is toegestaan en dat het bouwvlak waarin ook onze woning is gelegen uit maximaal 4 woningen mag bestaan. Door deze regeling zou het benutten van bestaande rechten om een bouwwerk op te richten binnen het bestaande bouwvlak onmogelijk gemaakt worden. Dit op zich is al redenen genoeg om hiervoor een uitzondering te maken. Het toekennen van een bouwvlak betekent niet dat deze per direct ingevuld moet worden maar dat het recht is ontstaan om dan wanneer de eigenaar dit gelegen komt deze mogelijkheid te benutten. Wij wensen dan ook afstand te nemen van het aan de raad gerichte schrijven kenmerk 12uit05692 d.d. 15-08-2012 met als onderwerp het Ontwerpbestemmingsplan Wolberg.*

Zoals genoemd bij punt 8 streven wij naar rechtsgelijkheid en uniformiteit.

Het algemene uitgangspunt is dat de gemeente de bestaande en feitelijke situatie vastlegt. Ook in dit geval hebben wij de bestaande en feitelijke situatie vastgelegd. Deze situatie aan de Wolbergstraat 8 is niet uniek. Ook in andere bestemmingsplannen die momenteel worden geactualiseerd, komen enkele potentiële bouwkavels te vervallen. Aan de eigenaren hebben we, middels een brief, aangegeven dat zij tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, de mogelijkheid hebben om een omgevingsvergunning in te dienen. Wordt er gedurende die periode geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan, dan komen die bouwmogelijkheden te vervallen. In het geval van indiener is sinds 1993 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een extra woning te realiseren, er is tot op heden geen omgevingsvergunning ingediend. Er is van deze mogelijkheid al circa 10 jaar geen gebruik gemaakt. Vanuit het gelijkheidsbeginsel hebben wij besloten geen uitzondering te maken en daarom de bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan niet meer op te nemen.

Het opnemen van de potentiële bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan wijkt af van de standaard werkwijze en dit komt niet ten goede van het gelijkheidsbeginsel. Wij hebben altijd de huidige



beleidslijn gecommuniceerd. Deze beleidslijn is aangegeven in een algemene publicatie en is bovendien bekend gemaakt door eigenaren huis aan huis een brief te sturen. Wij passen daarom de gekozen beleidslijn ook in het geval van indiener consequent toe.

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

**Door het aangenomen amendement van Valkenswaard Lokaal en H&G is deze zienswijze alsnog gegrond verklaard.**

15. *Wij zijn er ook bij de inspraakreactie 20 vanuit gegaan dat begrepen wordt dat het gebruik en de leefbaarheid op perceel Wolbergstraat 8 ernstig verslechterd. Nogmaals kort verwoord het betreft hier onder andere: het niet opnemen van het bouwvlak, het positioneren van een rotonde tegen ons perceel. De daaraan gekoppelde geluidsoverlast en verslechterde luchtkwaliteit waaraan gekoppeld het gebruik van de tuin. Daardoor ontstaat waardevermindering.*

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 op de ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

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

16. *Constateren dat juist op ons perceel waar het bestaande bouwvlak is opgenomen een hogere archeologische waarde aanwezig is dan in het overgrote deel van bestemmingsplan Wolberg. Gaan ervan uit dat de genoemde oppervlakten dien aangaande alleen betrekking hebben op nieuwe ontwikkelingen.*

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 verwachtingskaart opgesteld. In dit plangebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 2, 3 en 4. Voor deze gebieden is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen een bestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. In dit gebied is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In dit gebied is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

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

17. *Verder willen wij nog opmerken dat er een wezenlijk verschil zit tussen het ter inzage liggende bestemmingsplan Wolberg op de landelijke en plaatselijk website ruimtelijke plannen. In de landelijke ruimtelijke plannen is niet inzichtelijk welke aanwezige bebouwing is opgenomen en tevens is enkel de bestemming verkeer opgenomen en niet de parkeerstrook. Op de plaatselijke*

*verbeelding is de parkeerstrook wel opgenomen. Verzoeken toezegging dat de parkeerstrook in de bestaande situatie aanwezig blijft.*

Het klopt dat de kaarten van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) visueel verschillen van de kaarten van [www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl](http://www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl), maar inhoudelijk niet. Dit heeft met de programmatuur te maken. Op ruimtelijkeplannen.nl worden geen kadastrale gegevens, en dus de aanwezige bebouwing, weergegeven. De kadastrale ondergrond die gebruikt wordt in een bestemmingplan is slechts een hulpmiddel bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft geen juridische status. Om deze reden is de parkeerstrook, middels de kadastrale ondergrond, wel in de analoge kaarten en de kaarten op [ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl](http://www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl) te zien en niet op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Zoals te zien is, is de verkeerbestemming op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) breed genoeg en ligt dus over de parkeerstrook heen. In een verkeersbestemming is een parkeerstrook mogelijk. De inrichting tussen de parkeerstrook, weg en voetpad wordt niet vastgelegd met dit bestemmingsplan.

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

18. *Het is voor leken ondoenlijk om alle consequenties te overzien nu het bestemmingsplan op drie manieren wordt aangeboden en daarbij ook alle onderdelen ook nog eens uit elkaar gehaald worden vanwege dat de gemeente voor ieder onderdeel een aparte procedure heeft gevolgd te weten de reconstructie rotonde Bakkerstraat-Wolbergstraat-Europalaan, verzoek hogere grenswaarde Wgh en nu het bestemmingsplan Wolberg. Wij vragen ons af wat onze rechten zijn als na verloop blijkt dat onze angst t.a.v. de te verwachte overlast bewaarheid wordt. Wordt dit dan alsnog gecompenseerd?*

Wij begrijpen dat het een lastige situatie is. De gemeente heeft meerdere procedures doorlopen, omdat het gaat om afzonderlijke plannen. Het bestemmingsplan Wolberg is een actualisatieplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en dus conserverend is. De ontwikkeling van de rotonde is een aparte ontwikkeling en wordt om die reden dan ook niet in een conserverend plan meegenomen. Bij iedere procedure zijn er reactiemogelijkheden. Het daadwerkelijke gebruik zou conform hetgeen is vastgelegd in de verschillende procedures moeten zijn. Als daarvan wordt afgeweken heeft u de mogelijkheid om een handhavingverzoek in te dienen.

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

19. *In het vigerende bestemmingsplan behoorde de Europalaan tot het plangebied. Door deze uit het plangebied te verwijderen kan nu aan veel negatieve onderdelen voorbij gegaan worden alleen met de opmerking: Dit behoort niet tot het plangebied. Op de verbeelding is duidelijk de bedoeling te zien op welke wijze de nieuwe rotonde voorzien is. Deze sluit aan op ons perceel. Het laat zich raden wat dit voor gevolgen heeft. Onderstaand de belangrijkste voor ons*
- *Geluidsoverlast en het daarbij behorende luchtkwaliteit: momenteel ca. 6.000 voertuigen in de nabije toekomst een veelvoud daarvan. In ieder geval is ambtelijk onderschreven dat in een worst-case situatie een toename tussen de 6.000 en 7.500 voertuigen wordt voorzien. Wij verwachten nog een gelijk aantal erbij zodra op Eindhovenseweg een knip gelegd wordt. Hierdoor wordt de Eindhovenseweg geheel afgesloten wat inhoudt dat het verkeer reduceert naar nul. Zoals ambtelijke onderbouwd: De Eindhovenseweg verwerkt ca. 32000 voertuigen per etmaal. Verwachte reductie door Westparallel = ca. 25%, resteert 24750 voertuigen. Het overgrote deel gaat kiezen voor de Europalaan. Indien met uitgaat van een kleine meerderheid te weten 60%, dan kiezen ca. 15000 voertuigen voor de Europalaan in plaats van de in de worst-case voorziene 7500 voertuigen.*
  - *Het ontnemen van de mogelijkheid om ons achterperceel met de auto te bereiken zonder dat daarvoor een blok om te moeten rijden.*

*Wij weten dat bovenstaande nu niet beoordeeld wordt maar wij hopen dat u dit mee wilt nemen bij uw afweging ten aanzien van ons perceel.*

Zoals opgenomen in punt 11 en 13 is het bestemmingsplan Wolberg conserverend van aard. Er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De reconstructie van de Europalaan is dan ook een andere procedure. Zoals in punt 18 staat weergegeven kunt u op de procedures een reactie geven of mogelijk een handhavingverzoek indienen. Zoals in punt 15 staat heeft u tevens het recht om een planschadeverzoek in te dienen.

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

#### **Zienswijze 7, Jordense wonende te Ramstraat 16, 3 oktober 2012**

20. *De gemeente heeft positief op mijn inspraak reacties gereageerd en e.e.a. ook als zodanig in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Wolberg opgenomen. Echter de reactie onder 25 is niet logisch indien men dit in samenhang met de reactie onder 24 en ook 26 leest. Ik heb hierover contact opgenomen met de behandelend ambtenaar B. Tax en hem daarop gewezen en hem gezegd dat ik via een zienswijze dit zou willen vastleggen c.q. recht te zetten en dat doe ik dan ook bij deze.*

In punt 24 van het inspraakverslag is aangegeven dat de groenstrook wordt gewijzigd van de bestemming 'verkeer' naar 'groen'. Dit punt geeft dus aanleiding om het plan aan te passen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan gebeurd.

In punt 25 gaat u in op het feit dat in het voorontwerp een groot deel van uw perceel is bestemd als 'tuin'. In de ontwerpversie hebben wij de tuinbestemming, gesitueerd aan de zijkant van uw perceel, verwijderd en gewijzigd naar de bestemming 'wonen'. De reden waarom de beantwoording onder 25 van het inspraakverslag verwarrend kan zijn, heeft er mee te maken dat u in punt 25 ook aangeeft dat de bouwmogelijkheden in het bouwblok beperkend zijn. Dit is niet het geval. Het bouwblok is dan ook niet aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwblok was correct ingetekend en om deze reden is er aangegeven in de gemeentelijke beantwoording dat punt 25 geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Bij punt 26 gaan wij vervolgens specifiek in op uw vraag of de bestemming 'tuin' aan de zijkant kan worden gewijzigd naar 'wonen'. Dit komt overeen met het eerste deel van uw reactie in punt 25. In punt 26 zijn wij hiermee akkoord gegaan.

Oftewel, de wijziging van de verkeersbestemming naar de groenbestemming en de wijziging van de tuinbestemming naar de woonbestemming zijn akkoord en reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Echter, aanpassing van het bouwblok is niet aan de orde ongeacht of u dit wel of niet voor ogen had met uw inspraakreactie in punt 25. Tijdens een overleg heeft u tevens aangegeven dat het bouwblok correct is ingetekend.

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

Valkenswaard,  
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,  
drs. C. Miedema

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

