

Inspraakverslag Zeelberg, behorende bij besluit 7 februari 2012

Het voorontwerpbestemmingsplan Zeelberg heeft gedurende een periode van vier weken, van 10 november 2011 tot en met 7 december 2011, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode zijn 5 inspraakreacties binnengekomen. Eén inspraakreactie is na deze periode 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 en de reacties uit het vooroverleg besproken. Cursief is de reactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

VROM-inspectie, 5 december 2011, ontvangen 5 december 2011 (per e-mail)

Het bestemmingsplan 'Zeelberg' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 16 december 2011, ontvangen 19 december 2011

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zeelberg' is op bepaalde punten in strijd met de Verordening ruimte. In het bestemmingsplan zijn meerdere ruime bestemmingsvlakken "Wonen" opgenomen. Deze bestemmingsvlakken zijn voor een groot deel niet overeenkomstig de thans geldende plannen. Dit geeft weer dat er ter plaatse van het beoogde bestemmingsvlak en ten opzichte van de vigerende situatie een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, die niet in overeenstemming is met de Verordening omdat niet aan de voornoemde artikelen 2.1 en 2.2 wordt voldaan. Door de grote woonbestemmingen in het bestemmingsplan is men in strijd met het beginsel van concentratie van bebouwing wat een feitelijke uitvoering is van het uitgangspunt 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'. Om aan dit uitgangspunt te voldoen zou er gekozen kunnen worden om de bouwvlakken binnen de bestemming "Wonen" dusdanig aan te passen dat alle bebouwing geconcentreerd binnen dat bouwvlak moet en kan worden opgericht. Het resterende deel van de bestemming "Wonen" dient daarna gewijzigd te worden in een passende bestemming. Wanneer hiervoor niet gekozen wordt dient een deel van het plangebied wat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap verantwoord moeten worden zoals is vereist op grond van artikel 2.2 van de Verordening.

De stelling dat de bebouwingmogelijkheden ruimer zijn ingetekend is niet correct. In de eerste plaats is de bestemming 'wonen' kleiner of gelijk gebleven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwingsconcentratie blijft dus ook onveranderd. Ten tweede is de grootte van het bouwblok gelijk gebleven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dus ook niet meer ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De stelling dat er ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden is dus onjuist.

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

Het plangebied ligt zowel binnen het cultuurhistorisch landschap Dommeldal als voor een gedeelte binnen het cultuurhistorisch vlak Visvijvers. De bescherming van de cultuurhistorische waarden is opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Natuur" en "Agrarisch met waarden". Een concrete beschrijving van hoe deze cultuurhistorische waarden beschermd en geborgd worden, blijkt echter onvoldoende uit het plan. Verder wordt opgemerkt dat er geen gebruik is gemaakt van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010, maar van de Cultuurhistorische waardenkaart 2006.

Het klopt dat de cultuurhistorie niet goed geborgd en beschermd wordt zoals in de Verordening ruimte staat. Het gebied heeft een groot cultuurhistorisch verleden dat beschermd dient te worden. De cultuurhistorie zal dan ook verder worden uitgewerkt. Hierin zal onder andere staan hoe de cultuurhistorische waarden beschermd en geborgd worden. De aanpassing worden in hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting, op de planverbeelding en in de artikelen doorgevoerd. Tevens is in hoofdstuk 4.3.2 de nieuwe waardenkaart opgenomen.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan in hoofdstuk 4 van de toelichting, de planverbeelding en de regels aan te passen.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, 11 januari 2012, ontvangen 13 januari 2012

Het plan is in overeenstemming met de door het SRE beoogde regionale ruimtelijke ontwikkeling en het SRE heeft ten aanzien van het plan dan ook geen inhoudelijke opmerkingen.

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

Waterschap De Dommel, 19 december 2011, ontvangen op 27 december 2011

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. Gevraagd wordt dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Het klopt dat in de Verordening ruimte het attentiegebied EHS beschermt. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. De regels en de planverbeelding in het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de verbeelding en de regels aan te passen.

Het plangebied is in de Verordening Ruimte aangewezen als voorlopig reserveringsgebied waterberging. Gevraagd wordt dit in de regels op te nemen, zodat het reserveringsgebied waterberging vrijwaard blijft van bebouwing.

Het klopt dat in de Verordening ruimte het reserveringsgebied waterberging wordt aangewezen. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. De regels en de planverbeelding in het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de planverbeelding aan te passen.

Een deel van de waterloop de Tongelreep staat in de Verordening Ruimte in de planning als zoekgebied voor behoud en herstel van het watersysteem. U dient conform artikel 5.7 lid 2 van de Verordening Ruimte beperkingen in het bestemmingsplan te stellen aan bebouwing, verharding en ophogen van gronden. Gevraagd wordt deze beperkingen op te leggen in de regels of in het aanlegvergunningstelsel.

Het klopt dat de Verordening ruimte beperkingen op legt voor behoud en herstel van het watersysteem. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. De regels in het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de regels aan te passen.

Gevraagd wordt om de A-watergang TR 16, A-watergang TR 19, A-watergang TR 20 op de verbeelding op te nemen en als 'water' te bestemmen.

De watergangen zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan. In de planverbeelding zullen de watergangen worden opgenomen.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de planverbeelding aan te passen.

Gevraagd wordt om het reserveringsgebied waterberging op de verbeelding op te nemen en als zodanig te bestemmen.

Het klopt dat in de Verordening ruimte het reserveringsgebied waterberging wordt aangewezen. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. De regels en de planverbeelding in het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de planverbeelding en regels aan te passen.

Een deel van het plangebied ligt in een attentiegebied EHS. Gevraagd wordt om het attentiegebied EHS dubbel te bestemmen als 'waterstaat - attentiegebied EHS'.

Het klopt dat in de Verordening ruimte het attentiegebied EHS beschermt. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. De regels en de planverbeelding in het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de planverbeelding en regels aan te passen.

In het zuidoosten van het plangebied ligt de waterloop de Tongelreep. Deze waterloop staat in de planning als beekherstelproject. Gevraagd wordt om conform artikel 5.7 lid 1 van de Verordening Ruimte een zoekgebied van 25 meter aan weerszijden van de waterloop veilig te stellen voor watersysteemherstel. Om deze reden wordt gevraagd om de zogenaamde meanderzone op de verbeelding aan te duiden als 'waterstaat-waterhuishoudkundige functies' of dubbel te bestemmen als 'waarde' - 'natuur en landschap'.

Het klopt dat in de Verordening ruimte staat beschreven dat het watersysteemherstel veiliggesteld dient te worden. Het bestemmingsplan houdt hier geen rekening mee. De regels en de planverbeelding in het bestemmingsplan worden hierop aangepast. Er zal een waterhuishoudkundige functie worden toegepast.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de regels en de planverbeelding aan te passen.

Inspreker 1, Govers en School wonende te Zeelberg 37b, ontvangen 28 november 2011

- 1. In het voorontwerpbestemmingsplan Zeelberg is de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" (educatieve, sociale en culturele doeleinden) van Zeelberg 37b gewijzigd naar een woonbestemming. Tevens is de aanvraag om het omliggende kavel een recreatieve bestemming mee te geven niet verwerkt in dit voorontwerp. Dit terwijl er al meerdere malen plannen zijn ingediend betreffende een groepsaccommodatie met daarom een recreatieve bestemming.*

Het bestemmingsplan “Zeelberg” 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. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘bijzondere doeleinden’. Binnen deze bestemming zijn educatieve, sociale en culturele doeleinden mogelijk. Op het perceel aan de Zeelberg 37b zijn volgens onze gegevens feitelijk echter geen bijzondere doeleinden aanwezig. Gelet op de gekozen systematiek om de bestemming aan te laten sluiten op de bestaande feitelijke situatie is er in dit geval voor gekozen uw perceel de bestemming ‘wonen’ te geven, waardoor geen bijzondere doeleinden bestemming is ingetekend.

Uw ingediende aanvraag om het omliggende kavel een recreatieve bestemming mee te geven is niet verwerkt in het voorontwerp. Reden hiervoor is dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het ingediende verzoek zal dan ook in behandeling worden genomen en een aparte procedure doorlopen.

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

Inspreker 2, BODE namens cliënten De Bie wonende te Zeelberg 72, ontvangen 29 november 2011

- In het nieuwe bestemmingsplan is slechts één woning toegestaan, terwijl in het vigerende bestemmingsplan ‘Schaapsloop 2’ meerdere vrijstaande woningen per bouwblok mogelijk waren. Splitsing tot maximaal twee woningen is slechts mogelijk als het stedenbouwkundig aanvaard wordt door de gemeente. Gevraagd wordt om aan Zeelberg 72 twee woningen toe te laten met vrijstelling voor drie woningen.*

Het bestemmingsplan “Zeelberg” 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. De door ons geconstateerde bouwwerken met het betreffende gebruik zijn vervolgens op de verbeelding aangegeven.

Het bestaande bebouwingspatroon van het plangebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd. De situering en vormgeving van de hoofdgebouwen wordt afgestemd op de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen is niet mogelijk.

Dit bestemmingsplan is gericht op het behoud van de bestaande woningvoorraad. Toevoeging van extra woningen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde behoudens splitsing van de langgevelboerderijen met een maximum van twee woningen. Splitsing van de langgevelboerderijen wordt mogelijk gemaakt middels een afwijking. Het specifieke karakter dient echter behouden te blijven, aangezien deze boerderijen cultuurhistorische waarden hebben. Gelet op het bovenstaande zal de gemeente niet meewerken aan dit verzoek.

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

3. *Na gesprek met de betreffende wethouder en ambtenaar is bij de inspreker de hoop en verwachting ontstaan dat de gewenste ontwikkeling, drie vrijstaande woningen, meegenomen zou worden in dit nieuwe bestemmingsplan. Na telefonisch contact bleek de cultuur-historische waarde van de langgevelboerderij te groot voor het transformeren naar vrijstaande woningen. Hierop heeft inspreker verzoek ingediend voor het veranderen van de langgevelboerderij in drie geschakelde woningen met het behoud van het langgevel-karakter. Tot op heden is hierover nog geen antwoord op gegeven.*

Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal twee woningen in een langgevelboerderij. De reden hiervoor is de geringe toename van de woningvoorraad en omdat dit zowel stedenbouwkundig de meest wenselijke situatie oplevert.

Wij hebben uw verzoek van 3 oktober 2011 beantwoord. In de brief van 30 november 2011 is door de gemeente uitvoerig op uw verzoek ingegaan. Het verzoek is afgewezen. Reden hiervoor was dat uw verzoek zowel niet in het vigerende bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan Zeelberg past.

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

4. *De bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel worden drastisch ingeperkt met het nieuwe bestemmingsplan. De diepte van het bouwvlak wordt ingeperkt van 15 meter naar 10 meter, terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan 15 meter diep bouwvlak mogelijk is bij een woning en een perceelsbreedte > 21 meter. Daarnaast wordt het bebouwd oppervlak van bijgebouwen slechts 150m², terwijl dit in het vigerende plan 50% van 25x15 = 187,5 m² is.*

Het bestemmingsplan wordt conserverend opgesteld, zoals hierboven is beschreven. Het bouwvlak op het perceel van inspreker is niet volgens de methodiek ingetekend. Dit wordt gecorrigeerd bij het ontwerpplan. Het bouwvlak krijgt een standaard diepte van 15 meter, hetgeen overeenkomt met de regeling in het bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is in de voorschriften opgenomen dat de maximum-oppervlakte van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen tezamen 75m² bedraagt tot een maximum van 50% van het bebouwingsoppervlak. Oftewel er geldt een maximum van 75m² aan aan-of bijgebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan zegt dat bij een zij- en achterperceeloppervlak dat groter of gelijk is aan 400m² 25% bebouwd mag worden met een maximum van 150m². In het nieuwe bestemmingsplan is er dus een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden.

De inspraakreactie geeft aanleiding om de planverbeelding aan te passen.

5. *Als laatste is door de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" een archeologisch onderzoek nodig als de bouw meer beslaat dan 100m² of als er dieper wordt gegraven dan 0,3 meter. Dit kan ook een bouwverbod betekenen. Dit is in het vigerende plan niet aan de orde.*

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta is geïmplementeerd in de Monumentenwet. 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. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem, omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is 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 3, 4 en 6. 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 voorschriften verbonden worden aan de omgevingsvergunning. Het aantreffen van archeologische vondsten betekent dus niet dat er een bouwverbod is.

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

Inspreker 3, Van den Broek wonende te Zeelberg 62, 5 december 2011

- 6. Inspreker maakt bezwaar tegen het afnemen van de bestemming "woning met bedrijfspand" aan de Zeelberg 62. Bij de afgifte van de bouwvergunning door het voorafgaande College in 1971 staat een duidelijke vermelding van "Woonhuis met Bedrijfsruimte". In 1988 is dit pand dan ook met deze bestemming gekocht. B&W heeft tevens al diverse vergunningen voor uitbreiding van bebouwing, gebaseerd op de status bedrijfspand, afgegeven. Sinds 8 oktober 1999 is er op de Zeelberg 62 bedrijf Dave van den Broek Transporten BV gevestigd. De bestemming die de bedrijfsruimte mogelijk maakt moet dus weer toegevoegd worden in het nieuwe bestemmingsplan.*

Het bestemmingsplan "Zeelberg" 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.

Uit de afgegeven vergunning uit 1971 blijkt dat de mogelijkheid is geboden om op dit adres een woonhuis met bedrijfsruimte te realiseren. Omdat het ons inziens om een kleinschalige eenmanszaak gaat achten wij het mogelijk om op deze locatie een woonbestemming te leggen met functieaanduiding transportbedrijf.

De inspraakreactie geeft aanleiding om de planverbeelding en de regels aan te passen.

Inspreker 4, Van de Ven Stiekema Advocaten namens cliënten Van Lierop Eindhoven BV, 6 december 2011

- 7. Inspreker is eigenaresse van een aantal percelen aan de Zeelberg. Deze percelen hebben in het voorontwerp de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen, met als subbestemming "manege". Inspreker is van mening dat ter plaatse een woonbestemming moet worden opgenomen. In het verleden zijn hierover met de gemeente afspraken gemaakt. De in het verleden op deze locatie gevestigde manege veroorzaakte veel hinder voor omwonenden. De inspreker heeft de locatie aangekocht, heeft de bodem gesaneerd en heeft met steun van de destijds verantwoordelijke wethouders een plan ontwikkeld voor de bouw van woningen alhier. Hierover is sinds 2003 veelvuldig met het college gecorrespondeerd. Inspreker is van mening dat het thans toekennen van een agrarische bestemming geen recht doet aan de gemaakte afspraken en wijst erop dat de terugkeer van een nieuwe manege naar deze locatie ongetwijfeld zal stuiten op veel verzet van de omwonenden die in het verleden met de overlast van de vorige manege zijn geconfronteerd.*

Er zijn in het verleden inderdaad plannen opgesteld voor de bouw van woningen op deze locatie. Echter, op 20 september 2011 is door het college besloten om geen medewerking te

verlenen aan de ontwikkeling van deze nieuwe woningen. Tevens is besloten dat de huidige bestemming "Manege" wordt behouden en meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op 27 september 2011 is u dan ook een brief gestuurd inzake het stopzetten van de procedure rondom de ontwikkelingen aan Zeelberg 41a. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in bestemmingsplan Zeelberg wordt dan ook teruggevallen op de huidige bestemming.

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

8. *Inspreker merkt op dat indien de manegebestemming zoals die in het voorontwerp is opgenomen, onverhoopt wordt gehandhaafd, zij in een wezenlijk slechtere planologische situatie belandt dan de situatie onder het oude planologische regime, omdat het bouwvlak thans wezenlijk minder bebouwing toestaat dan de bebouwing die aanwezig was. Inspreker wil ter plaatse geen manege realiseren, maar wil een bouwplan realiseren dat bij uw gemeente bekend is. Het gaat om de nieuwbouw van 3 woningen en handhaving van de reeds aanwezige woning; een en ander overeenkomstig het gepresenteerde plan van het buro Speller. Overigens is dit bureau zelf destijds door uw gemeente aangewezen als een van de bureaus die voor de onderhavige locatie een plan zou mogen opstellen.*

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie omtrent de ontwikkeling van de woningen wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7.

Uw constatering dat het bouwblok minder bebouwing toestaat dan voorheen mogelijk was, is juist. De omvang van het bouwblok wordt overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft aanleiding om de planverbeelding aan te passen.

Inspreker 5, Van Hoof wonende te Zeelberg 47, ontvangen 7 december 2011

9. *Inspreker geeft aan dat het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is om de feitelijke, bestaande situatie vast te leggen niet goed is toegepast. De percelen tegenover de woningen Zeelberg nr. 43, 43a, 45 en 47 worden echter als "tuin" bestemd en krijgen niet meer de bestemming "Agrarisch met waarden". De hierboven bedoelde gronden zijn al van oudsher in gebruik als bouw- en weiland en dienen daarom hun agrarische functie binnen het plangebied te behouden en daarvoor te worden aangewezen. Een wijziging van de bestemming naar "Tuin" zou het karakteristieke agrarisch aanzicht van de Zeelberg in ernstige mate kunnen aantasten.*

Ten behoeve van de actualisatie van de bestemmingsplannen in Valkenswaard is een handboek opgesteld waarin is vastgelegd op welke wijze de bestemmingsplannen in Valkenswaard opgesteld moeten worden. In dit handboek is onder andere vastgelegd dat woonpercelen in de bestemmingsplannen van Valkenswaard worden onderverdeeld in de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Tuin', waarbij gebruik wordt gemaakt van een bouwvlak. Deze nieuwe systematiek wordt bij vrijwel alle bestemmingsplannen toegepast, uitgezonderd bestemmingsplan 'Buitengebied'. Aangezien de gronden niet gekoppeld zijn aan een agrarisch bedrijf is het onlogisch om hier een agrarische bestemming op te leggen. Ten aanzien van het karakteristieke agrarische aanzicht kan gezegd worden dat dit niet in ernstige mate wordt aangetast, aangezien een tuinbestemming ook het groene karakter bewerkstelligt. Er zijn dan ook geen doorslaggevende redenen om van deze systematiek af te wijken.

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

Inspreker 6, Van der Laak wonende te Zeelberg 37a, ontvangen 11 januari 2012 (buiten de officiële reactietermijn)

10. *Inspreker geeft aan dat de oprit voor de bedrijfswoning van Zeelberg 41a illegaal is gerealiseerd. De oprit dient dan ook verwijderd te worden.*

Dit bestemmingsplan bestemt de oprit niet legaal. Er dient hiervoor namelijk een vergunning afgegeven te worden. Uw verzoek zal dan ook worden doorgespeeld naar de afdeling Handhaving in de gemeente. Zij zullen de situatie onderzoeken.

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

11. *Het terrein achter het woonhuis aan de Zeelberg 37b wordt door Outdoorcentrum Rofra gebruikt voor diverse doeleinden. Dit is in tegenspraak met het bestemmingsplan.*

Het bestemmingsplan “Zeelberg” 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. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘bijzondere doeleinden’. Binnen deze bestemming zijn educatieve, sociale en culturele doeleinden mogelijk. Op het perceel aan de Zeelberg 37b zijn volgens onze gegevens feitelijk echter geen bijzondere doeleinden aanwezig. Gelet op de gekozen systematiek om de bestemming aan te laten sluiten op de bestaande feitelijke situatie is er in dit geval voor gekozen het perceel de bestemming ‘wonen’ te geven, waardoor geen bijzondere doeleinden bestemming is ingetekend. Als er activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met de bestemming ‘wonen’ zal er handhavend worden opgetreden.

Echter, er is door de bewoners van Zeelberg 37b een verzoek ingediend om de activiteiten te legaliseren. Het ingediende verzoek zal dan ook in behandeling worden genomen en een aparte procedure doorlopen.

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