

BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 15 mei 2012, nummer 12b&w00275;

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

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie dd. 14 juni 2012

BESLUIT

1. de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan af te doen conform de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Zeelberg', welke een integraal onderdeel vormt van het onderhavige besluit, met dien verstande dat de zienswijze van BODE namens cliënten De Bie deels gegrond verklaard wordt. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Zeelberg de mogelijkheid tot het verlengen/verbreden van het gebouw aan de Zeelberg 72 en daarmee de splitsing in drie woningen te realiseren opgenomen te worden;
2. het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het in het raadsvoorstel gestelde, een en ander door:
 - a. ten aanzien van de planregels
 - In de planregels zal het artikel 'cultuur en ontspanning' opgenomen worden met daarin de beschrijving van de functieaanduiding 'creativiteitscentrum'. De definitie van creativiteitscentrum luidt als volgt: "instelling waar cursussen gegeven worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming." Het artikel cultuur en ontspanning ziet er als volgt uit:

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum', een creativiteitscentrum;
- c. kookstudios;
met de daarbijbehorende

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 4.2.1 overeenkomstig van toepassing.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. horecabedrijven en daaraan gelijk te stellen bedrijven met uitzondering van ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming;
- b. wonen;
- c. kamerverhuur.

- In de bestemmingsregels waar de monumentale bomen in gesitueerd zijn wordt het volgende opgenomen: “Voor het verrichten van zodanige handelingen binnen 6 meter van de aanduiding 'monumentale boom', die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken is een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.”
- Uitzonderingen voor de omgevingsvergunning voor de monumentale bomen:
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.4, 7.4.2, 8.3.2 en 10.6.2 is niet vereist voor:
 - andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - andere werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

b. ten aanzien van de verbeelding

- Zeelberg 37b: het perceel achter dit adres wordt gewijzigd van bestemming ‘wonen’ naar bestemming ‘cultuur en ontspanning’ met functieaanduiding ‘creativiteitscentrum’.
- Zeelberg 37: het bouwblok wordt vergroot en hierdoor om de gehele hoofdbebouwing gelegd.

- Percelen tegenover Zeelberg 45 en 47: de bestemming van deze gronden wordt gewijzigd van bestemming 'tuin' naar 'agrarisch met waarden'.
 - Negen bomen die als monumentaal zijn betiteld in het beleidsdocument 'Ruimte voor bomen en groen' vallen in het plangebied van bestemmingsplan Zeelberg en worden op de verbeelding aangegeven.
 - Het attentiegebied EHS wordt vergroot, waardoor de begrenzing van het gebied overeenkomt met de Verordening ruimte.
 - Zeelberg 72: het bouwblok wordt vergroot, waarmee een verlenging van het gebouw mogelijk wordt gemaakt, en er worden drie woningen mogelijk gemaakt.
3. het bestemmingsplan 'Zeelberg' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPzeelberg-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPzeelberg-VA01.dxf;
4. conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2, sub a Wro, geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
5. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de Provincie Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad dd. 27 september 2012

de griffier

mevr. drs. C. Miedema

de voorzitter,

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