

Agendapunt commissie: 3

steller	telefoonnummer	email
B. Tax	3585	bta@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	12raad00275	27-06-2012
onderwerp		

Bestemmingsplan Zeelberg.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting gekomen dat op 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dit betekent dat er voor deze datum voor het gehele grondgebied van Valkenswaard bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld die niet ouder zijn dan 10 jaar. In dit kader is begonnen met de actualisatie van het bestemmingsplan 'Zeelberg'. Op 24 februari 2011 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken 16 februari tot en met 28 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zes zienswijzen binnengekomen, waarvan een zienswijze van Waterschap De Dommel. Drie zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan. Tevens leiden ambtshalve wijzigingen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Zeelberg' gewijzigd vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de voorgestelde behandeling van de ontvangen zienswijze conform bijgevoegde zienswijzennota en reclamant hiervan op de hoogte brengen conform bijgevoegde concept-brief;
2. de zienswijzen van alle reclamanten ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen van reclamant Van Hoof gegrond te verklaren en geheel over te nemen;
4. de zienswijzen van reclamanten Govers en School en School gedeeltelijk gegrond te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
5. de zienswijzen van reclamanten Waterschap De Dommel, Bode namens cliënten De Bie en Van de Ven Stiekema Advocaten namens cliënte Van Lierop Eindhoven BV ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
6. het bestemmingsplan 'Zeelberg' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPzeelberg-VA01 gewijzigd vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;
8. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de Provincie Noord Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

C. Inleiding

Het bestemmingsplan is gelegen ten zuidoosten net buiten de kern Valkenswaard. Dit gebied wordt globaal begrensd door de wegen de Vest, de Sil en de gemeente grens. De begrenzing is afgestemd op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied, Schaapsloop 1 en de Schaapsloop 2.

1. voorbereidingsbesluit Zeelberg

Uw raad heeft op 24 februari 2011 een voorbereidingsbesluit genomen ter waarborging van de overgebleven cultuurhistorische waarde aan de Zeelberg. Aanleiding hiervoor is de sloop van een aantal langgevel boerderijen in de afgelopen periode. Dit is een gevolg van de voorschriften in het bestemmingsplan ‘Schaapsloop 2’ waarbinnen het gebied de Zeelberg momenteel is gelegen.

Door de letterlijke toepassing van de voorschriften is de opvatting ontstaan dat splitsing van het bouwblok mogelijk is. Deze interpretatie is echter nooit de bedoeling geweest. Helaas is inmiddels in twee gevallen het bouwblok opgesplitst, namelijk bij Zeelberg 37 en 43. De precedentwerking is aanzienlijk. Er kunnen ongewenste ontwikkelingen ontstaan door de sloop van bestaande langgevelboerderijen die dan worden vervangen door twee woningen waarbij dat in een aantal gevallen kan leiden tot een tweede woning die, gezien vanaf de wegzijde, achter een andere woning staat. Ruimtelijk ontstaan daardoor volstrekt ongewenste situaties. Een tweede consequentie is een zeer ernstige aantasting van het karakter en de grote cultuurhistorische waarde van de Zeelberg.

Het voorbereidingsbesluit blijft een jaar van kracht dan wel tot het ontwerpbestemmingplan ‘Zeelberg’ ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft binnen deze periode ter inzage gelegen waardoor de voorbereidingsbescherming verder is gewaarborgd.

In het nieuwe bestemmingsplan is per bouwvlak specifiek aangegeven hoeveel woningen er aanwezig mogen zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een boerderij gesloopt wordt en er twee vrijstaande woningen voor terug gebouwd worden. Er is echter wel een regeling opgenomen dat langgevelboerderijen in maximaal 2 woningen mogen worden gesplitst. Dit ter behoud van de voor de Zeelberg kenmerkende langgevelboerderijen.

2. Procedure bestemmingsplan Zeelberg

Voorontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is verder opgesteld conform de vastgestelde systematiek, welke door uw raad op 1 juli 2010 is vastgesteld. In de bestemmingsplannen is de feitelijk bestaande situatie bestemd met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen zijn conform het besluit niet mogelijk gemaakt.

Het plan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar diverse instanties. Het bestemmingsplan start conform artikel 3.1.1 Bro met overleg van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden van 10 november tot en met 7 december 2011. De VROM-inspectie en het SRE hebben aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Waterschap de Dommel heeft voor de volledigheid verzocht om in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan het EHS-gebied te

beschermen en de waterberging op te nemen. Tevens moesten enkele watergangen aangeduid worden. De provincie Noord-Brabant heeft verzocht om de cultuurhistorie beter te borgen.

Daarnaast heeft er ook inspraak plaatsgevonden. Er zijn ook zes inspraakreacties van omwonenden binnengekomen, waarvan vijf binnen de reactietermijn. De inspraakreactie die niet op tijd is ontvangen is echter ook behandeld. Drie inspraakreacties gaven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De reacties hadden voornamelijk betrekking tot het vergroten van het bouwblok en het aanpassen van de bestemming.

Tevens is ook een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben voornamelijk te maken met de toevoeging en aanpassing van artikelen en de bescherming van cultuurhistorische objecten. Daarnaast zijn er enkele redactionele verbeteringen in de tekst aangebracht.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zes zienswijzen binnengekomen, waarvan één zienswijze van Waterschap De Dommel. De zienswijzen worden hieronder verder behandeld.

3. Zienswijzen

Zoals hierboven staat beschreven zijn er zes zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze van het waterschap. Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en zijn dus ontvankelijk. Hieronder worden de belangrijkste punten uit de zienswijzen genoemd. Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Zeelberg' welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De zienswijzen hebben globaal betrekking op bouwplannen en bestemmingswijzigingen.

Uit de zienswijzennota volgt dat de zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen ten aanzien van de volgende onderdelen.

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'.

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"; Middels deze definitie wordt weergegeven wat er op deze locatie mogelijk is. Het artikel toont de bestemmingomschrijving en de bouwregels.

4. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Ambtshalve worden nog de volgende aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk geacht:

Verbeelding

- Om monumentale bomen te behouden en beschermen tegen het kappen worden de bomen op de planverbeelding opgenomen. Negen bomen die als monumentaal zijn betiteld in het beleidsdocument 'Ruimte voor bomen en groen' vallen in het plangebied van bestemmingsplan Zeelberg.

Regels

- 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:
 - a. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - b. 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.

Centrale vraag

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u instemmen met de voorgestelde behandeling van de ontvangen zienswijze conform bijgevoegde zienswijzennota en het voorliggende bestemmingsplan Zeelberg gewijzigd vaststellen?

D Wat willen we bereiken?

Met het nieuwe bestemmingsplan Zeelberg willen we als gemeente;

- voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening die verplicht dat op 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dit betekent dat er voor deze datum voor het gehele grondgebied van Valkenswaard bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld die niet ouder zijn dan 10 jaar;
- reparatie van de regels ten aanzien van het splitsen van bouwvlakken. Dit betekent dat er een regeling moet komen die niet voor meerdere interpretaties vatbaar is en dat het niet meer mogelijk is om het bouwvlak op te delen;
- bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Naast dat het niet meer mogelijk is om het bouwvlak op te delen, moet er ook een regeling komen waardoor de cultuurhistorische waarden, waaronder de langgevelboerderijen, beschermd worden.

E. Wat gaan we er voor doen?

Om onder andere te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening hebben we:

1. het bestemmingsplan Zeelberg opgesteld;
2. reparatie van de regels ten aanzien van het splitsen van bouwvlakken;
3. bescherming opgenomen ter borging van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Ad 1) Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zeelberg is opgesteld conform de vastgestelde systematiek, welke door de gemeenteraad op 1 juli 2010 is vastgesteld. 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, met inachtneming van de stedenbouwkundige structuur. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in het plan niet mogelijk gemaakt.

Ad 2) Reparatie van de regels

In het nieuwe bestemmingsplan is per bouwvlak specifiek aangegeven hoeveel woningen er aanwezig mogen zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een boerderij gesloopt wordt en er twee vrijstaande woningen voor terug gebouwd worden. Er is echter wel een regeling opgenomen dat langgevelboerderijen in maximaal 2 woningen mogen worden gesplitst. Dit ter behoud van de voor de Zeelberg kenmerkende langgevelboerderijen.

Ad 3) Bescherming cultuurhistorische waarden

Door de reparatie van de regels zijn de cultuurhistorische waarden al enigszins beschermd. Voor een nadere bescherming tegen sloop zijn de langgevelboerderijen op de verbeelding aangeduid met een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. In de regels is een regeling opgenomen waardoor het niet mogelijk is zonder meer een langgevelboerderij te slopen. Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Daarnaast is er vanuit de cultuurhistorische verwachtingskaart gedeeltelijk een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' opgenomen ter bescherming van de aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden.

Naast waardevolle bebouwing komen er ook een negental waardevolle bomen voor in het gebied. Deze bomen zijn tevens aangeduid op de verbeelding. Dit zijn individuele exemplaren die dusdanig waardevol zijn, dat specifieke bescherming gewenst is.

In de regels in een regeling opgenomen waardoor de monumentale bomen behouden blijven en beschermd worden tegen kappen.

F. Financiën

De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan en een wijziging van een bestemmingsplan. Bij ministeriële regeling is vastgesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van een ontwikkeling als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van een onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is. Op basis van het bovenstaande is er voor bestemmingsplan "Zeelberg" geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

G. Vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

H. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet.

De reclamanten worden op de hoogte gebracht middels een brief.

I. Bijlage(n)

n.v.t.

J. Ter inzage liggende stukken

- zienswijzennota bestemmingsplan Zeelberg;
- ontwerpbestemmingsplan Zeelberg.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

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

Voorgesteld besluit**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 conform de ‘Zienswijzennota bestemmingsplan Zeelberg’, welke een integraal onderdeel vormt van het onderhavige besluit, te behandelen;
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.

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 d.d. 2 juli 2012

de griffier

de voorzitter,

mevr. drs. C. Miedema

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