

Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Borkel en Schaft, behorende bij besluit van 26 oktober 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft heeft voor een periode van zes weken, van 1 juni 2017 tot en met 12 juli 2017, ter inzage gelegen en was digitaal raadpleegbaar op www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens was het plan ook gedurende openstellingstijden in te zien:

- op de digitale schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15;
- via de computers bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman aan Het Bruninckxdal 2 in Dommelen;
- op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft.

Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaard's Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De provincie Noord-Brabant heeft tegen het plan een zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt hierna behandeld. Waterschap De Dommel heeft geen zienswijzen ingediend.

In totaal zijn gedurende de zienswijzeperiode naast de zienswijze van de provincie Noord-Brabant 11 zienswijzen binnengekomen binnen de periode van terinzagelegging en één zienswijze buiten de zienswijze periode. Ook deze zienswijze is ondanks het ontbreken van de verplichting toch beantwoord.

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

a. Provincie Noord-Brabant / Dhr. J.M.H. Mulders, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch, verstuurd 11 juli 2017, ontvangen 11 juli 2017.

- 1. De Verordening bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen woningen mogen worden toegevoegd. Er worden in de Verordening een aantal uitzonderingen gemaakt op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd binnen de structuur gemengd landelijk gebied. Het merendeel van de woning valt binnen het bestaand stedelijk gebied, echter niet allemaal. In artikel 24.5 (woningsplitsing) en 25.2 (wijzigingsbevoegdheid t.b.v. perceelsplitsing voor één extra woning) moet een artikel worden toegevoegd dat alleen gebruik kan worden gemaakt van de regeling voor zover er sprake is van het bestaand stedelijk gebied.*

De regels worden aangepast conform de gemaakte opmerking van de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan artikel 24.5 en 25.2 van de planregels wordt toegevoegd dat alleen van deze regeling gebruik kan worden gemaakt indien er sprake is van bestaand stedelijk gebied conform de begrenzing van de Verordening van de provincie Noord-Brabant.

- 2. In de planregels bestaat de mogelijkheid om bedrijfsbestemmingen uit te breiden. Het perceel aan de Dorpsstraat 21 is gelegen buiten de structuur bestaand stedelijk gebied. Aan de voorwaarden van artikel 5.6 van de planregels dient te worden toegevoegd dat bedrijven die vallen buiten bestaand stedelijk gebied niet van deze mogelijkheid gebruik mogen maken.*

De regels worden aangepast conform de gemaakte opmerking van de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan artikel 5.6 van de planregels wordt toegevoegd dat alleen van deze regeling gebruik kan worden gemaakt indien er

sprake is van bestaand stedelijk gebied conform de begrenzing van de Verordening van de provincie Noord Brabant.

b. Koeslag Jacobs Advocaten NV namens W.C. Groenen en P.H.F Groenen, Grensweg 1 verstuurd op 11 juli 2017, ontvangen op 12 juli 2017.

1. *Indiener geeft aan dat er hobbymatig dieren op het perceel worden gehouden.*

Wij hebben in de inspraakreactie aangegeven dat ons inziens het ruimtelijk geen beperking is om hobbymatig 4 runderen te houden binnen de woonbestemming op dit perceel. Wij willen u hierbij wel aangeven dat er wel een milieubeoordeling nodig is omdat ook aan die normen moet worden voldaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

2. *Indiener geeft aan dat de stalling al decennia lang op het perceel aanwezig is, voor zover bekend al sinds begin van de 20^e eeuw. De stalling is ook duidelijk ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007'. Indiener geeft aan dat het dak van de stalling in 2015 is verwijderd, daarbij is, in verband met de veiligheid, ook een deel van de draagmuur verwijderd. De overige muren zijn behouden.*

Het pand kan niet aangemerkt worden als bestaand. Er staat nog maar één muur en daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het pand stond inderdaad in de ondergrond van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007', maar aan een ondergrond kunnen geen rechten ontleend worden.

Overigens was in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' ook geen ruimere bouwmogelijkheid opgenomen. In dit bestemmingsplan mocht men ook maar een bepaald gedeelte bebouwen (m.u.v. het overgangsrecht).

Daarnaast hebben wij op luchtfoto's geconstateerd dat niet pas in 2015, maar reeds in 2008 het pand al geen dak meer heeft. Doordat het pand al onder het overgangsrecht is geplaatst en er bij de sloop niet meteen een omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd, zijn deze mogelijkheden komen te vervallen.

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

3. *De machines die in de stalling thuishoren staan buiten in afwachting van een nieuw dak. Indien de stalling niet meer gedeeltelijk mag worden vernieuwd, zoals de gemeente stelt, dan betekent dit dat de machines in het zicht blijven aan de voorzijde van het gebouw. Dit heeft een ontsierend effect en leidt tot slijtage als gevolg van weersinvloeden.*

Wij begrijpen dat dit een hele vervelende situatie is. Echter, doordat het pand niet is onderhouden en bij de sloop van de bouw niet meteen een omgevingsvergunning voor bouwen was aangevraagd, gaan bestaande rechten verloren. Wij hebben op 25 juli een gesprek met u gehad. Hierbij hebben wij wel aangegeven dat er op basis van het bestemmingsplan Borkel en Schaft 2007 er nog wel rechten zijn voor een eenmalige vergroting onder het overgangsrecht met 10% (artikel 19.1.1 sub b). Wij hebben hierbij aangegeven dat van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:

- De wijziging is vergunningsvrij. Hiervoor is het van belang dat u aansluit bij artikel 3 lid 1 van de Bor en dus in het achtererfgebied bouwt.
- De wijziging is uitgevoerd voordat het bestemmingsplan Borkel en Schaft wordt vastgesteld. Dit plan staat op de raadsplanning voor de raadsvergadering van 26 oktober 2017. Hiermee is ons inziens toch een oplossing gekomen voor deze situatie.

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

c. C. en E. Maes, Sportstraat 15, verstuurd op 11 juli 2017, ontvangen op 12 juli 2017.

1. *Indiener geeft aan dat er aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt doordat de groenbestemming wordt gewijzigd naar 'Tuin'. Hierdoor nemen de mogelijkheden en kansen tot bebouwing toe. Momenteel staan er al 'bouwwerken' op deze percelen. Dit terwijl het de groenbestemming heeft. Gezien het niet handhaven c.q. gedogen, wordt mijn leefgenot danig aangetast.*

Het is correct dat de tuinbestemming iets groter wordt dan in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007'. De reden van deze omzetting is een wijziging in de kadastrale lijnen door verkoop van de gronden aan particulieren.

Doordat de bestemming 'Tuin' voor de woning is gelegen, is echter zeer beperkt sprake van een verruiming. Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen zijn op deze gronden niet toegestaan, deze zijn immers enkel toegestaan tegen de voorgevel. Dus de wijziging van het bestemmingsplan biedt hierin niet meer mogelijkheden. Overkappingen moeten 1 meter achter de voorgevel gesitueerd zijn, daarvan is op deze gronden ook geen sprake. Dit kan gewijzigd worden naar 1,5 meter voor de voorgevel indien middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels. Hieraan zijn echter criteria verbonden.

Op de gronden is door de wijziging toegestaan dat vlaggenmasten van maximaal 6 meter hoog gerealiseerd mogen worden. Tevens zijn erfafscheidingen van 1 meter toegestaan, echter was dit reeds vergunningsvrij toegestaan.

Daarnaast is voor sommige percelen de bestemming 'Tuin' opgenomen op het zijperceel. Binnen de bestemming 'Tuin' is het niet rechtstreeks toegestaan om een aanbouwen te realiseren. Men kan wel een overkapping realiseren. Voor het overige zijn er enkel bouwwerken toegestaan met een afwijkingsprocedure en onder voorwaarden (zie artikel 10.3). Voor de afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen in de zijgevel is aangegeven dat het bouwwerk maximaal 3 meter hoog mag zijn, een maximale dakhelling van 45 graden mag hebben en de ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar moet worden bevonden.

Ons inziens zijn de extra bebouwingmogelijkheden dus zeer beperkt en wordt hiermee het leefgenot niet aangetast.

Voor de goede orde willen wij u aangeven dat u op uw perceel ook meer mogelijkheden heeft gekregen, gelet op deze systematiek. Op het achterperceel van Sportstraat 15 is de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Wonen'. Door deze wijziging zijn op uw perceel wel meer bouwmogelijkheden ontstaan.

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

2. *In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de verkeersveiligheid. Door het ontbreken van fiets- en voetpaden en de smalle breedte van de weg zijn er geen uitwijkmogelijkheden voor kwetsbare buurtgenoten (kinderen en rolstoelers, die enkel gebruik kunnen maken van de weg). Mede door de aanplant van hoge coniferen en het plaatsen van 'bouwwerken', komt de verkeersveiligheid ernstig in het geding.*

Het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft' is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de

bestaande situatie en rechten zoveel mogelijk worden overgenomen. Zoals op de verbeelding is te zien, is de verkeersbestemming niet gewijzigd. Dit heeft dus geen gevolgen voor het straatprofiel. Hoge erfafscheidingen voor de voorgevel zijn niet toegestaan, enkel afscheidingen van 1 meter hoog (dit was reeds vergunningsvrij toegestaan). Het aanplanten van bomen en hagen is altijd toegestaan. Dit valt buiten het werkingsgebied van het bestemmingsplan.

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

3. *Bij besluit van 13 juli 2007 is een strook aan de voorzijde van de woning ingericht als structureel groen, terwijl de desbetreffende percelen tot aan de opsluit banden van de weg zijn verkocht. De indiener geeft aan dat door de verkoop tot aan de opsluitbanden van de weg de oude lintvorming is vernietigd, aangezien enkele oude eiken op de verkochte percelen staan.*

De percelen zijn verkocht aan de bewoner(s) van de aangrenzende woning. Deze verkoop is buiten de bestemmingsprocedure omgegaan. De indiener geeft aan dat door de verkoop de kans bestaat dat de lintvorming verdwijnt. De bestaande groenvoorziening is echter vastgelegd in het bestemmingsplan door ter plaatse van deze gronden de bestemming 'Groen' op te nemen. Voor de kap van de bomen dient een omgevingsvergunning voor de kap verleend te worden.

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

d. Arag rechtsbijstand namens P.J.A.M. Verbers, Sportstraat 12, verstuurd op 11 juli 2017, ontvangen op 11 juli 2017.

1. *Indiener geeft aan dat er aantasting van zijn woon- en leefklimaat plaatsvindt door de wijziging van de bestemming van de gronden aan de Sportstraat. Op deze gronden, specifiek de gronden behorende bij de percelen Handboogstraat 1 en 2 is de groenbestemming gewijzigd naar de tuinbestemming. Hierdoor ontstaat de kans dat op deze percelen gebouwd gaat worden.*

Het is correct dat de tuinbestemming iets groter wordt dan in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007'. De reden van deze omzetting is een wijziging in de kadastrale lijnen door verkoop van de gronden aan particulieren.

Doordat de bestemming 'Tuin' voor de woning is gelegen, is echter zeer beperkt sprake van een verruiming. Bijbehorende bouwwerken en aanbouwen zijn op deze gronden niet toegestaan, deze zijn immers enkel toegestaan tegen de voorgevel. Dus de wijziging van het bestemmingsplan biedt hierin niet meer mogelijkheden. Overkappingen moeten 1 meter achter de voorgevel gesitueerd zijn, daarvan is op deze gronden ook geen sprake. Dit kan gewijzigd worden naar 1,5 meter voor de voorgevel indien middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels. Hieraan zijn echter criteria verbonden.

Op de gronden is door de wijziging toegestaan dat vlaggenmasten van maximaal 6 meter hoog gerealiseerd mogen worden. Tevens zijn erfafscheidingen van 1 meter toegestaan, echter was dit reeds vergunningsvrij toegestaan.

Daarnaast is voor sommige percelen de bestemming 'Tuin' opgenomen op het zijperceel. Binnen de bestemming 'Tuin' is het niet rechtstreeks toegestaan om een aanbouwen te realiseren. Men kan wel een overkapping realiseren. Voor het overige zijn er enkel bouwwerken toegestaan met een afwijkingsprocedure en onder voorwaarden (zie artikel 10.3). Voor de afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen in de zijgevel is aangegeven dat het bouwwerk maximaal 3 meter hoog mag zijn, een maximale dakhelling van 45 graden mag hebben en de ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar moet worden bevonden.

Ons inziens zijn de extra bebouwingmogelijkheden dus zeer beperkt en wordt hiermee het leefgenot niet aangetast.

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

2. *Indiener geeft aan dat een en ander zal leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van de woning. Mocht het plan doorgang vinden zal hiervoor een verzoek tot vergoeding van geleden planschade ingediend worden.*

Indiener kan hiervoor in een aparte procedure een verzoek voor planschade indienen. Het verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

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

3. *Indiener geeft aan dat door de onder 1 genoemde gronden als 'Tuin' te bestemmen, er een verkeersonveilige situatie kan ontstaan. Deze situatie is mede ontstaan door de verkoop van de gronden tot de opsluitband, waardoor er geen berm of stoep meer is. Door deze ontwikkeling is er voor verkeer geen mogelijkheid om uit te wijken.*

Bij de verkoop van de grond is reeds bekeken of dit geen belemmering oplevert voor de verkeersveiligheid. Daarnaast zijn, zoals reeds aangegeven, de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Tuin' beperkt. Er zijn enkel overkappingen toegestaan, maar die hebben geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid. Voor het overige kan enkel met een afwijking van het bestemmingsplan gebouwd worden op deze gronden en hier zijn criteria aan verbonden dat de verkeersveiligheid niet aangetast mag worden. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er gevaarlijke situaties gaan ontstaan. In de beantwoording van de zienswijze onder C.2. is hier reeds op ingegaan.

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

4. *Conform het besluit d.d. 13 juli 2007, kenmerk 07b&w00675 (bijlage) werd aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om een strook van 5 meter aan de zijde van de oneven huisnummers als structureel groen in te richten. Door het bestemmen als 'Tuin' spreekt de gemeente zichzelf naar het oordeel van de indiener tegen.*

De percelen zijn door de gemeente verkocht aan de bewoners van het aangrenzende perceel. De keuze is toen al gemaakt dat dit niet bij het structurele groen van de gemeente hoort. Het door de indiener genoemde besluit was genomen in het kader van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007'. In de periode daarna zijn er nieuwe inzichten gekomen die geleid hebben tot verkoop van de gronden. In het voorliggende bestemmingsplan is dit ook juridisch-planologisch vastgelegd.

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

e. F.P.J. Kwinten, Dorpsstraat 85, verstuurd op 29 juni 2017, ontvangen op 29 juni 2017.

1. *Indiener verwijst naar het verleende omgevingsvergunning met het kenmerk (OV2015.0075). De gewenste situatie is niet conform de verleende vergunning overgenomen. Indiener verzoekt om de lijn in ruime mate op te schuiven over de volle breedte van het bouwblok.*

Klopt, abusievelijk is deze wijziging niet doorgevoerd. In het vastgestelde plan wordt dit conform verleende vergunning aangepast. Indiener stelt daarnaast voor om het bouwvlak in ruime mate te verschuiven over de volle breedte van het bouwblok. Wij hebben hiervoor een bepaalde standaard van bestemmen en het ruimer bestemmen dan vergund is niet aan de orde.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt op het perceel Dorpsstraat 85 de bestemming 'Wonen' verruimd, zodat het verleende bijgebouw volledig binnen de bestemming 'Wonen' komt te liggen.

f. Baken Daris B.V., Ridderzaal 50 Eindhoven, verstuurd op 30 juni 2017, ontvangen op 03 juli 2017.

1. *Indiener verwijst naar de op 6 januari 2017 ingediende inspraakreactie en geeft aan dat deze deel uit maakt van de ingediende zienswijze.*

Onze reactie op de inspraakreactie, zoals omschreven in de inspraaknotitie, blijft in stand.

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

2. *Indiener stelt dat hem onrecht is aangedaan om met de wijziging van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' de woonbestemming zonder mededeling aan belanghebbende, te laten verdwijnen. Indiener verzoekt om op de locatie Dorpsstraat 114-116-118 weer een woonbestemming toe te kennen.*

In het kader van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' is hier destijds een procedure voor gevolgd. In de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende omschreven: Daarnaast is niet op alle percelen met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" een bedrijfswoning(en) toegestaan. Dit is slechts toegestaan op de volgende percelen: Grensweg 4, Dorpsstraat 21, 74, 86, 96 en 100.' Hieruit blijkt dat bewust de mogelijkheid van bewoning op het perceel is verwijderd. Dit omdat het pand destijds niet werd bewoond. Men had in die periode kunnen reageren op de wijziging.

Het 'nieuwe' bestemmingsplan 'Borkel en Schaft' is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de vigerende situatie wordt overgenomen, zo ook de locatie Dorpsstraat 114-116-118. Ontwikkelingen zijn enkel toegestaan indien voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

3. *Indiener verzoekt een aanduiding op het perceel op te nemen, aangezien de bedrijfswoning daar reeds aanwezig is. In de toelichting/regels wordt al gesproken over een bedrijfswoning, echter ontbreekt de aanduiding op de verbeelding. Dit noemen wij een omissie van de gemeente.*

Wij begrijpen dat u graag een aanduiding opgenomen ziet worden op het perceel, omdat aangegeven wordt dat de bedrijfswoning daar reeds aanwezig is. Wij delen die stelling niet, omdat er op de locatie niet gewoond wordt. Het opnemen van de door u gewenste aanduiding heeft een dusdanige ruimtelijke impact die wij niet kunnen motiveren en daarom ook niet acceptabel achten.

Wij hebben u namelijk de mogelijkheid aangeboden om een ruimtelijke onderbouwing aan te bieden, waaruit zou blijken dat door het toevoegen van een (bedrijfs)woning er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. U heeft deze echter niet kunnen aanleveren, vanwege de hindercirkel van het naastgelegen perceel. Hierdoor kunnen wij u niet helpen aan een extra woonbestemming omdat dit in strijd is met de geldende wet- en regelgeving.

In de regels wordt inderdaad gesproken over een bedrijfswoning, maar dit is enkel voor percelen waarvoor een aanduiding is opgenomen. Op dit perceel zit bewust geen aanduiding, omdat hier geen bedrijfswoning is toegestaan. Ook in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' had het perceel geen aanduiding 'bedrijfswoning'. Er is dus geen sprake van een omissie zoals wordt gesuggereerd.

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

g. J. Geldens, Dorpsstraat 102a Valkenswaard, verstuurd op 10 juli 2017, ontvangen op 10 juli 2017.

- 1. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan. Indiener constateert dat de achterste gronden met het kadastrale nummer E582 als 'Agrarisch' zijn bestemd. In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (NL.IMRO.0858.BPbuitengebied-OHO1) is ons gehele perceel een woonblok/ volledige woonbestemming. Voorgenomen wijziging zal directe gevolgen hebben voor mogelijkheden bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing op ons perceel. Indien deze plannen leiden tot waardevermindering zullen wij een schadevergoeding eisen.*

De stelling dat uw gehele perceel in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' een woonblok is, is onjuist. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de bedoelde gronden is namelijk het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007'. In dit bestemmingsplan heeft dit gedeelte de bestemming 'Agrarisch'. Conform dit bestemmingsplan en de begrenzing van de provincie van het stedelijk gebied is in het ontwerp bestemmingsplan niet op het gehele perceel de woonbestemming opgenomen.

Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij nogmaals naar uw situatie gekeken. Voor het bouwwerk dat op het perceel Dorpsstraat 102a is gerealiseerd is gebleken dat in 1999 een bouwmelding is ingediend voor het bouwen van een berging. Er is ingestemd met deze melding. Gelet hierop vinden wij het passend om de woonbestemming te vergroten conform de kadastrale grenzen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De woonbestemming zal worden aangepast conform de kadastrale grens.

h. W.J.H.M. van Houts, Dorpsstraat 73 Valkenswaard, ontvangen op 12 juli 2017.

- 1. Indiener wil graag dat op zijn perceel de mogelijkheid wordt opgenomen om kleinschalig kamperen toe te staan. De indiener wil deze mogelijkheid op de agrarische gronden op het achterperceel. Deze gronden zijn echter gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

De plangrens kan in deze fase (naar vaststelling) niet meer vergroot worden, omdat hiervoor dan geen procedure is gevolgd. In de Wro is namelijk opgenomen dat voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, het ontwerp ervan eerst ter inzage heeft gelegen. Wanneer de grenzen van het plangebied daarna worden vergroot, wordt niet voldaan aan deze wetgeving. Wij kunnen uw verzoek daarom niet meenemen.

Er kan verzocht worden de woning mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het kader van dat bestemmingsplan kan dan de afweging gemaakt worden om zo mogelijk kleinschalig kamperen op het perceel toe te staan.

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

i. Dorpsinitiatief Borkel en Schaft, postadres Biestven 5, 5556 VP Valkenswaard, verstuurd 10 juli 2017, ontvangen 11 juli 2017.

- 1. Het Dorpsinitiatief is blij met de doorgevoerde wijzigingen. Het bouwen voor starters en jonge gezinnen is essentieel voor de leefbaarheid van het dorp. De doorgevoerde wijzigingen sluiten hierbij aan. Zo is in de artikelen 4.5.1 en 11.3 een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen. Tevens is een artikel opgenomen voor woningsplitsing (artikel 24.5) en perceelsplitsing (artikel 25.2). Hierbij zijn voorwaarden opgenomen. Een van de voorwaarden is*

dat de woningbouw moet passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering. Verzocht wordt om de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen te verankeren in het woningbouwbeleid van de gemeente.

De gemeente stelt prioriteiten aan de hand van meerdere criteria zoals dit ook is gebeurd in de raadsvergadering van september 2015. In september 2015 heeft de gemeenteraad in haar prioritering de ontwikkeling van de Biestven opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Tevens is er ruimte vrij gehouden voor 30 verspreide woningen. Hiervan is ook in dit bestemmingsplan reeds gebruik gemaakt door de toevoeging van de 2 nieuwbouwwoningen. Bij de eerstvolgende integrale afweging prioritering woningbouw zal de gemeenteraad opnieuw een beslissing nemen welke plannen voor ontwikkeling in aanmerking komen.

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

j. Architectenbureau Maas B.V. namens A.H. (Vossen)-Esser, Y.G.M. (van der Waal)-Vossen, C.A.M.G Vossen, t.b.v. Dorpsstraat 50a, verstuurd op 6 juli 2017, ontvangen op 11 juli 2017.

- 1. Indiener geeft aan dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'wonen' en 'horeca' niet juist is. Indiener verzoekt om de bestemming 'Wonen' of 'Horeca' als hoofdbestemming op te nemen.*

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding voor 'wonen' en 'horeca'. Dit betekent dat een maatschappelijke bestemming en een woonbestemming zijn toegestaan. Een horecafunctie is enkel toegestaan met een afwijking.

Uit uw aanvraag begrijpen wij dat u ook buiten de bestaande bebouwing het perceel zo mogelijk wil gebruiken voor de bestemming 'Wonen' en 'Horeca'. Ons inziens is het niet nodig de 'Maatschappelijke bestemming' te laten vervallen. Wij zullen de functieaanduiding voor 'Wonen' en 'Horeca' verruimen tot op de bestemmingsgrens. Hiermee zijn we tegemoet gekomen aan uw wensen, maar blijven de bouwregels zoals die zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in stand.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De functieaanduiding 'Wonen' en 'Horeca' zal worden verruimd tot aan de bestemmingsgrens.

- 2. Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan bebouwing mogelijk is tot 15%. De hoogte is beperkt door de molenbiotoop en wijkt af van de algemene regels voor bijgebouwen. Als de hoofdbestemming gewijzigd wordt, zoals hierboven benoemd, wordt verzocht niet de algemene regels voor bijgebouwen toe te passen, maar specifieke regels voor dit perceel. Indiener verzoekt tevens om het bebouwingspercentage van 15% te wijzigen naar maximaal 300 m² met daarin de mogelijkheid opgenomen om horeca mogelijk te maken. Binnen de huidige hoofdbestemming is onvoldoende ruimte om een goed renderende horecaonderneming te runnen. Daarvoor dient een zaal met voorzieningen van circa 300 m² te worden gerealiseerd. Door deels in de grond te bouwen is de bouwhoogte van 4 meter een prima hoogte.*

Wij hebben nogmaals goed naar de bouw mogelijkheden van het perceel gekeken. Per abuis is binnen het bouwvlak van de Dorpsstraat 50a geen bebouwingspercentage opgenomen. De bebouwingspercentage van 15% had namelijk ook over de hoofdbouw van de Dorpsstraat 50a gelegd moeten worden. Als we dan kijken naar de regels betekent dit het volgende. Op de plek waar

momenteel de molen staat, laten we buiten beschouwing, omdat daarvoor een ander bebouwingspercentage geldt.

Het gebied waarvoor het bebouwingspercentage van 15% hoort te gelden, heeft een oppervlakte van 323 m² (hoofdbebouwing) en 2424 m² (gronden rondom hoofdbebouwing). In totaal is het bouwperceel dus 2747 m². Daar 15% van betekent een bouwmogelijkheid van 412 m² aan bouwmogelijkheden. De bebouwing die er nu staat heeft een oppervlakte van 292 m². Dit betekent dat er nog 120 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden (hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheden die er eventueel vergunningsvrij zijn).

Als we kijken naar het bestemmingsplan Borkel en Schaft uit 2007 zijn er geen bouwmogelijkheden toegestaan op het achterperceel. Er is dus al, gelet op het ontwerp, sprake van een verruiming van de bouwmogelijkheden.

Gevraagd wordt om nog eens 300 m² extra bebouwing neer te zetten, naast de bestaande 292 m². In totaal wordt dus een bouwmogelijkheid van bijna 600 m² gevraagd. Dit betreft een verdere verruiming van circa 200 m². Dit vinden wij een te grote aanpassing van het vigerende bestemmingsplan. Zeker ook gelet op de gewenste functie in horeca 4 (zaal). Om zo'n ontwikkeling te kunnen beoordelen, is er een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is niet aanwezig.

Desondanks willen wij graag meedenken naar de mogelijkheden, zodat het pand in de toekomst weer gebruikt wordt. Wij zullen daarom een gebiedsaanduiding opnemen 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 4'. In de regels zullen wij opnemen dat in dit gebied het bebouwingspercentage verruimd mag worden naar maximaal 25% (zodat circa 680 m² bebouwing is toegestaan) en het gebruik gewijzigd mag worden naar horeca 4 ten behoeve van een zaalaccommodatie. Hieraan zullen de gebruikelijke voorwaarden worden gekoppeld.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De begrenzing van de aanduiding maatvoering maximum bebouwingspercentage wordt op de verbeelding aangepast, zodat ook de bestaande bebouwing daarin is gelegen (m.u.v. de molen waarvoor reeds een ander percentage is opgenomen). Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 4' opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid zijn regels en vereisten opgenomen waaraan voldaan dient te worden, voordat de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt mag worden.

k. Van Dun Advies namens dhr. en mevr. Jansen , verstuurd op 12 juli 2017, ontvangen op 12 juli 2017.

1. *Indiener verwijst naar de beantwoording van de inspraakreactie (nr. 5) behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin werd gesteld dat op het moment geen kampeerterrein aanwezig is. In de zienswijze wordt aangegeven dat de agrarische gronden reeds zijn ingericht als kleinschalig kampeerterrein. Indiener verwijst naar een recente luchtfoto.*

Op de luchtfoto van 2016 zien wij dat er inderdaad diverse boompjes zijn gepland. Het planten van bomen is mogelijk. Het gebruiken van het terrein als kampeerterrein is echter in strijd met het bestemmingsplan Borkel en Schaft. Hiervoor is namelijk (nog) geen vergunning verleend.

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

2. *Indiener geeft aan dat het gebruik van de gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' rechtstreeks is toegestaan. Dit blijkt uit artikel 3.1.2, sub b waarin is opgenomen dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen. Door het verwijderen van de functieaanduiding beperkt u de eigenaren van deze gronden in haar planologische rechten op het moment van het inrichten van het kleinschalige kampeerterrein.*

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' laat in beginsel kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en burgerwoningen toe. In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' is in de bestemmingsomschrijving de volgende regel opgenomen:

- kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen;

Zoals in dat bestemmingsplan staat, moet de afstand tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter bedragen. De woning ligt echter in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007', waardoor dit perceel niet aan de criteria voldoet dat er een bouwvlak binnen 150 meter moet liggen. De regels van het ene bestemmingsplan kunnen niet gekoppeld worden aan een ander bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat in het vigerende bestemmingsplan kleinschalige kamperen niet toegestaan. Indiener wordt dus niet in haar rechten beperkt.

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

3. *Indiener verwijst naar het antwoord van de gemeente op de ingediende inspraakreactie (nr. 5). Hierin staat vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen om kleinschalig kamperen toe te staan. In artikel 13.3.5 is de afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen, om middels een omgevingsvergunning toe te staan bebouwing te realiseren ten behoeve van kleinschalig kamperen. De reactie op de inspraakreactie is niet (volledig) verwerkt in de regels. Artikel 13.3.5. staat namelijk alleen de realisatie van een gebouw toe en niet het gebruik van de gronden als kampeerterrein. Indiener verzoekt het kleinschalige kampeerterrein rechtstreeks toe te staan en op te nemen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.*

Het is juist dat in artikel 13.3.5 enkel de bebouwing behorende bij kleinschalig kamperen met een afwijking is toegestaan, maar niet het gebruik. Dit is natuurlijk wel de bedoeling geweest. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 13 'Wonen' wordt in de gebruiksregels het volgende (sub)lid toegevoegd '13.5.3 (Ten behoeve van kleinschalig kamperen)

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 ten behoeve van kleinschalig kamperen binnen de bestemming 'Wonen', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het kleinschalig kamperen vindt plaats als gebruik bij een (bedrijfs)woning;
 - b. de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak respectievelijk het bestemmingsvlak niet meer dan 150 m mag bedragen;
 - c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
 - d. de gronden mogen pas gebruikt worden ten behoeve van kleinschalig kamperen nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.
4. *Indiener wijst erop dat de agrarische gronden (gelegen ten noorden van Dorpsstraat 75) in het ontwerpbestemmingsplan 'Borkel en Schaft' de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend hebben gekregen. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is voor deze gronden de*

bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Door het wijzigen van de enkelbestemming van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch met waarden' worden de planologische mogelijkheden ingeperkt.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de agrarische gronden ten noorden van Dorpsstraat 75 abusievelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. In het bestemmingsplan wordt dit aangepast naar 'Agrarisch'.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De agrarische gronden ten noorden van Dorpsstraat 75 worden bestemd als 'Agrarisch'.

I. E.H.F.G. Jansen namens Het Spant, Broekweg 142 Veldhoven, verstuurd op 12 juli 2017, ontvangen op 12 juli 2017.

- 1. Het Spant verzorgt pedagogische begeleiding en ondersteuning voor verstandelijke beperkte kinderen/jongvolwassenen met een intensieve zorgvraag. Het Spant is binnen de gemeente Valkenswaard op zoek naar een locatie voor huisvesting. Verzocht wordt een afwijkingsbevoegdheid op te nemen binnen de bestemming 'Wonen' t.b.v. het mogelijk maken van maatschappelijk functies en zorgdoeleinden.*

De gemeente wil hier graag aan meewerken. Echter, we willen wel graag een goede afweging maken waar het wel en waar het niet passend is in de omgeving. Hiervoor hebben wij een beleidsregel 'Planologische afwijkingsmogelijkheden 2^e herziening' op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo j artikel 4 van Bijlage II Bor van september 2015. Binnen dit beleid zijn er mogelijkheden om binnen de bestemming wonen andere functies mogelijk te maken. Het is daarom niet nodig om deze mogelijkheid binnen het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft' op te nemen.

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

Buiten inspraakperiode (na 12 juli 2017)

m. N. Jansen en C. Jansen, Dorpsstraat 102 Valkenswaard, verstuurd op 11 juli 2017, ontvangen op 13 juli 2017.

- 1. De bouwmogelijkheden op het perceel zijn te beperkt om een opslagloods te bouwen of de bestaande garage te verbouwen. Nu zijn de bouwmogelijkheden heel beperkt.*

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Dit betekent dat er geen bouwmogelijkheden zijn op dit perceel. Conform dit bestemmingsplan en de begrenzing van de provincie van het stedelijk gebied is in het ontwerp bestemmingsplan niet op het gehele perceel de woonbestemming opgenomen.

Echter, naar aanleiding van uw zienswijzen hebben wij nogmaals naar uw situatie gekeken. Op 11 maart 1999 is een vergunning verleend voor het bouwen van een garage/ berging. Deze vergunning is verleend met een verklaring van geen bedenkingen van de Provincie Noord Brabant van 18 februari 1999. Gelet op deze vergunning moet de grens van de bestemming Wonen worden aangepast conform de kadastrale lijn. U krijgt hierdoor bouwmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de regels van de bestemming 'Wonen'.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De woonbestemming zal worden aangepast conform de kadastrale grens.

Ambtelijke wijzigingen

1. In lijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied, de volgende aanduiding met regels opnemen in de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Dit artikel komt er als volgt uit te zien:
x.x.x. Voor hogere afscheidingen
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van 2,5 meter onder de voorwaarden dat:
 - a. waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
 - b. het bouwwerk in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.
2. In het ontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft is met een gebiedsaanduiding een aantal wijzigingsgebieden opgenomen. De gebiedsaanduiding verweist op www.ruimtelijkeplannen.nl echter door naar de regels van de bestemming 'Agrarisch' in plaats van de regels van de gebiedsaanduiding. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.
3. Aan de Biestven wordt de ruimte geboden voor 12 woningen in plaats van 10 woningen. Dit om flexibiliteit te bieden zodat de kans voor ontwikkeling van deze locatie wordt vergroot.
4. In paragraaf 4.3.1, Water, ontbreekt een toelichting van het Waterbeheerplan 2016-2021. Daarom wordt de volgende tekst opgenomen:
Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'
Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.
Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.
 - Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
 - Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
 - Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
 - Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
 - Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

5. In Artikel 1, Begrippen, ontbreekt een beschrijving van het begrip water. Het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' wordt daarom vervangen door 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' en daarbij wordt de volgende omschrijving opgenomen: al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.
6. Voor de Dorpsstraat 65 is op 6 maart 2017 een reguliere omgevingsvergunning verleend. Hierdoor is het bouwvlak wat was opgenomen niet meer toereikend. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
7. In artikel 4.3.1 onder c staat onder strijdig gebruik: het gebruik als standplaats voor onderkomens of als (dag)camping, met uitzondering van standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen'. Nu de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' uit de bestemming 'agrarisch met waarden' is verwijderd, kan deze ook hier verwijderd worden.
8. Binnen de bestemming 'Groen' is de volgende aanduiding opgenomen: 'specifieke vorm van verkeer – uitrit'. Deze aanduiding is opgenomen aan de Sportstraat. Deze aanduiding is niet opgenomen in de regels. Deze wordt opgenomen.