

Inspraakverslag ‘Dommelseweg 112-118’, behorende bij besluit 21 maart 2017

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Dommelseweg 112-118’ heeft voor een periode van vier weken, van donderdag 5 januari 2017 tot en met 1 februari 2017, ter inzage gelegen. Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad en op internet. Daarnaast is op 23 januari een inloopavond in het gemeentehuis geweest waar belangstellenden vragen konden stellen over het bestemmingsplan en de ontwerp-bouwplannen. Gedurende deze inspraakperiode zijn drie inspraakreacties 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. Bij de provincie Noord-Brabant is op 21 december 2016 het plan digitaal aangemeld. Hiermee is het vooroverleg met de provincie afgerond. Tevens is op 18 januari 2017 een vooroverlegreactie ontvangen van Waterschap De Dommel.

Hieronder wordt de reactie van het waterschap besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de inspraakreacties. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Tot slot worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

A. Vooroverleg

Waterschap de Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel, verstuurd 18 januari 2017.
Het waterschap stemt in met het voorliggende plan, maar heeft nog enkele opmerkingen betreffende de plantoelichting. Het zou voor de helderheid en het complete overzicht goed zijn om, in een extra regel, ook de hoeveelheid onverhard oppervlak op te nemen in Tabel 1 binnen paragraaf 4.2.1.

Geadviseerd wordt de begrippenlijst artikel 1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen aan te passen naar ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’. Zo is het begrip completer en sluit het beter aan op de artikelen 3.1.e en 4.1.f.

Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd: “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”.

De opmerkingen van het waterschap worden verwerkt in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

B. Inspraak

Reclamant 1, Dijkstraat 128, 5554 PT Valkenswaard, mondelinge inspraakreactie op 11 januari 2017.

1. De erfafscheidingen van alle woningen gelijktijdig met de woningen realiseren, zodat er 1 soort erfafscheiding komt. Aangezien er geen groen in het plan is, dit graag in de vorm van een groene afscheiding en deze voorwaarde ook opnemen in het bestemmingsplan. Hoe ziet de erfafscheiding eruit als er ook poortjes en schuurtjes komen. Is er dan nog ruimte voor een groene afscheiding?

De erfafscheiding wordt inderdaad groen uitgevoerd. Er komen geen extra poorten in het groen omdat de toegang tot de achtertuin wordt via de bijgebouwen gerealiseerd. Op deze manier krijgt de erfafscheiding een zo groen mogelijke uitstraling. Ter verduidelijking zal in paragraaf 5.2 van de toelichting de gewenste beeldkwaliteit van de erfafscheidingen nader worden beschreven.

In het bestemmingsplan kan echter niet worden afgedwongen dat de erfafscheidingen gelijktijdig met de woningen worden gerealiseerd. Alleen de stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd. Daarom is in overleg met de initiatiefnemer overeengekomen dat de erfafscheidingen gelijktijdig met de woningen worden gerealiseerd. Deze afspraak is als voorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Valkenswaard. Op deze wijze is in voldoende mate geborgd dat er een erfafscheiding van kwaliteit wordt gerealiseerd.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt een nadere toelichting gegeven over de gewenste beeldkwaliteit van de erfafscheidingen.

2. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de herinrichting van de Dijkstraat.

Voor de volledigheid willen we allereerst vermelden dat de herinrichting van de Dijkstraat valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan.

Ter informatie kan wel vermeld worden dat de gemeente streeft om de herinrichting van de Dijkstraat integraal uit te voeren. Hierbij is de datum voor de vervanging van de riolering bepalend. De kwaliteit van het riool in de Dijkstraat is van dien aard dat het vervangen ervan niet de hoogste prioriteit heeft binnen de gemeente Valkenswaard. Gezien het vooruitzicht dat het riool over enkele jaren naar verwachting wel aan de beurt is zal de herinrichting van de Dijkstraat op dat moment worden uitgevoerd.

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

Reclamant 2, Dijkstraat 121, Valkenswaard, digitale inspraakreactie op 25 januari 2017.

De woningen komen tegen de garage van het bestaande huis aan de Dommelseweg 110 te staan. Dit ontnemt ons veel licht en privacy. Mede hierdoor zal de waarde van ons huis minderen. Ook zullen er kosten gemaakt moeten worden om een dergelijke afscheiding te realiseren en om weer voldoende lichtinval te creëren onder de carport.

Een stedelijke ontwikkeling kan altijd tot gevolg hebben dat er licht en privacy wordt ontnomen. In dit geval vinden wij de ontwikkeling passend in het straatbeeld. Wij vinden dan ook niet dat de ontwikkeling onredelijk is. Bovendien zijn er op basis van het geldend bestemmingsplan 'Kerkakkers' nu ook al bebouwingsmogelijkheden in de vorm van woningen bestaande uit drie bouwlagen. Dit bestemmingsplan wijkt hier dus niet vanaf. Wij zien dan ook geen noodzaak om kosten te betalen voor de nieuwe carport. Ten aanzien van de erfafscheiding kunnen wij aangeven dat er voor dit project een erfafscheiding wordt gerealiseerd.

Als u van mening bent dat u schade lijdt, kunt u een vergoeding aanvragen bij de gemeente. Hierbij is het goed te beseffen dat men spreekt over tegemoetkoming in schade, omdat volgens de wetgeving een deel van de schade geplaatst kan worden onder normaal maatschappelijk risico. U kunt een aanvraag voor tegemoetkoming in de planschade indienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Het formulier is te downloaden op de gemeentelijke website via de onderstaande link: http://www.valkenswaard.nl/direct-regelen/direct-regelen_42753/product/planschade_243.html

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

Reclamant 3, Dijkstraat 132, 5554 PT Valkenswaard, mondelinge inspraakreactie op 26 januari 2017.

- 1. Geconstateerd is dat de huidige rooilijn 2 meter naar voren komt ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is vanuit de woning een vrij uitzicht. Door verplaatsing van de rooilijn wordt dit minder. Gevraagd wordt om een garantie dat deze afstand niet verder overschreven wordt. Bij voorkeur de optie van een erker in de tuinbestemming verwijderen.*

Inspreker constateert terecht dat het bouwvlak waarbinnen de woning (hoofdbebouwing) wordt opgericht twee meter naar voren is gesitueerd ten opzichte van de bestaande bebouwing. In overleg met de initiatiefnemers kan de garantie worden gegeven dat het bouwvlak op dit moment niet verder naar voren wordt geschoven. Aan het verzoek om de optie voor een aanbouw (erker) binnen de tuinbestemming te verwijderen wordt echter geen gehoor gegeven. De reden hiervoor is dat de ruimtelijke impact van een dergelijke aanbouw minimaal is en bovendien onderdeel betreft van de standaardregeling binnen de gemeente Valkenswaard.

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

2. *Graag de garantie dat de erfafscheidingen mee ontwikkelt worden en een groene uitstraling krijgen.*

De erfafscheiding wordt inderdaad groen uitgevoerd. Er komen geen extra poorten in het groen omdat de toegang tot de achtertuin wordt via de bijgebouwen gerealiseerd. Op deze manier krijgt de erfafscheiding een zo groen mogelijke uitstraling. Ter verduidelijking zal in paragraaf 5.2 van de toelichting de gewenste beeldkwaliteit van de erfafscheidingen nader worden beschreven.

In het bestemmingsplan kan echter niet worden afgedwongen dat de erfafscheidingen gelijktijdig met de woningen worden gerealiseerd. Alleen de stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd. Daarom is in overleg met de initiatiefnemer overeengekomen dat de erfafscheidingen gelijktijdig met de woningen worden gerealiseerd. Tevens is daarbij de voorwaarde gesteld dat de erfafscheidingen ook in stand worden gehouden. Deze afspraak is als voorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Valkenswaard. Op deze wijze is in voldoende mate geborgd dat er een erfafscheiding van kwaliteit wordt gerealiseerd.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt een nadere toelichting gegeven over de gewenste beeldkwaliteit van de erfafscheidingen.

3. *Bij de inspraakreactie van het vorige plan is aangegeven dat de Dijkstraat opgeknapt zal worden op het moment dat deze locatie ontwikkelt zou worden. Wij zouden nu graag zien dat deze afspraak wordt nagekomen en de Dijkstraat wordt opgeknapt.*

Vanwege de aard en omvang van het vorig bouwplan was een herinrichting van de Dijkstraat inderdaad noodzakelijk. Vandaar dat toen door de gemeente Valkenswaard is aangegeven dat de Dijkstraat gelijktijdig opgeknapt zou worden bij de ontwikkeling van deze locatie. Bij de huidige bouwplannen is een aanpassing van het wegprofiel van de Dijkstraat niet noodzakelijk en valt daarom ook buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan.

Ter informatie kan wel vermeld worden dat de gemeente streeft om de herinrichting van de Dijkstraat integraal uit te voeren. Hierbij is de datum voor de vervanging van de riolering bepalend. De kwaliteit van het riool in de Dijkstraat is van dien aard dat het vervangen ervan niet de hoogste prioriteit heeft binnen de gemeente Valkenswaard. Gezien het vooruitzicht dat het riool over enkele jaren naar verwachting wel aan de beurt is zal de herinrichting van de Dijkstraat op dat moment worden uitgevoerd.

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

Ambtelijke wijzigingen:

- De rapportage quickscan flora en fauna is verder aangevuld. Bovendien is de wetgeving op flora en fauna aangepast. In de toelichting is dit verwerkt.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid nader omschreven. Zo is er onder andere meer aandacht voor de brouwerij en ondergrondse leidingen.
- Er heeft inmiddels nader archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit de verrichte boringen blijkt echter niet of het plangebied diepgaand is verstoord. Dit tezamen met het gegeven dat het plangebied ligt op een plek waar twee oude wegen in een open akker bij elkaar kwamen kan de archeologische verwachting van het plangebied niet zonder meer worden afgeschreven en is de conclusie van het bevoegd gezag dat nader onderzoek noodzakelijk is. Het archeologisch vervolgonderzoek vindt plaats aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen. Ter waarborging van de potentieel aanwezige archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hiermee zijn in afwachting van het archeologisch vervolgonderzoek de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.