

## **Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Maastrichterweg 11, behorende bij besluit van 22 september 2015**

---

Het ontwerpbestemmingsplan Maastrichterweg 11 heeft voor een periode van zes weken, van 28 mei 2015 tot en met 8 juli 2015, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorps huis in Borkel en Schaft en via de gemeentelijke en landelijke websites. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Kempener Koerier. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn er 4 zienswijzen binnengekomen.

Het plan is in ontwerp ook toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De Provincie Noord Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

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

### **a. Familie Soors, Maastrichterweg 7, verstuurd op 22 juni, ontvangen op 1 juli 2015.**

*1. Het te bouwen hotel wordt 6,5 tot 7 meter hoog met een bouwornament tot 9 meter hoogte. De hoogte is prima, maar volgens het bestemmingsplan kan in plaats van een bouwornament ook een extra kamer gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan graag zo aanpassen, dat op deze verdieping nooit een extra kamer gerealiseerd kan worden.*

Het ontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om voor een oppervlakte van 82,48 m<sup>2</sup> (ongeveer 9 bij 9 meter) een hoogte toe te staan van 9 meter. Dit hoogteaccent is echter enkel opgenomen om een ornament toe te staan. Nu de plannen bekend zijn, is het mogelijk de oppervlakte te verkleinen. Dit is dan ook gebeurd. Op de verbeelding is het bouwvlak verkleind naar 5,5 bij 5,5 meter. Tevens is ter plaatse van het hoogteaccent op de verbeelding een bouwaanduiding voor bouwornament opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt bij artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) de tekst worden opgenomen:

- Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bouwornament' een bouwornament

Bij de specifieke gebruiksregels, onder strijdig gebruik (3.3.1) zal worden opgenomen:

- Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bouwornament' is vanaf 7 meter hoogte geen gebruiksfunctie toegestaan.

In de begripsomschrijving zal de volgende definitie van bouwornament worden aangevuld:

Bouwornament: een bouwwerk welke dient ter architectonische verfraaiing van het gebouw.

Door het op deze manier te bestemmen in het bestemmingsplan, wordt voorkomen dat boven de 7 meter, nog een gebruiksfunctie is toegestaan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals hierboven staat beschreven.

**b. Ruud en Ivonne Gevers, Maastrichterweg 9, verstuurd op 1 juli, ontvangen op 1 juli 2015.**

*2. Het te bouwen hotel wordt 6,5 tot 7 meter hoog met een bouwornament tot 9 meter hoogte. De hoogte is prima, maar volgens het bestemmingsplan kan in plaats van een bouwornament ook een extra kamer gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan graag zo aanpassen, dat op deze verdieping nooit een extra kamer gerealiseerd kan worden.*

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord zoals geformuleerd staat bij nummer 1.

*3. Momenteel wordt het terrein afgesloten door middel van een hek welke 's nachts gesloten is. Mede in verband met inbraakgevoeligheid, privacy en daarmee waardevermindering van omliggende huizen en in verband met verkeers- en geluidsoverlast zien wij graag dat het terrein uitsluitend toegankelijk zal zijn voor hotelgasten en leveranciers.*

In het bestemmingsplan is niet geregeld of de plannen openbaar toegankelijk zijn of niet. In de basis is het privé grond en kan het terrein afgesloten worden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de plannen uitgaan van een slagboom en dat het terrein niet openbaar toegankelijk zal zijn.

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

**c. Mondelinge inspraakreactie van de heer M. Brouwers, aan de Julianastraat 18, 6 juli 2015.**

*4. Momenteel staan er groene bomen op het perceel aan de Maastrichterweg 11. De voorkeur gaat uit naar het behouden van de bomen. In hoeverre blijven de bomen behouden?*

Op de plek waar het gebouw komt te staan, staan nu inderdaad bomen. Deze bomen kunnen niet behouden blijven, want het gebouw komt op 2 meter afstand van de perceelgrens te staan. Het vrij houden van deze strook is in zekere zin ook van belang vanwege de brandveiligheid. De initiatiefnemer heeft aangegeven wel te willen onderzoeken of het mogelijk is de groene uitstraling te behouden. In de regels van het bestemmingsplan is daarnaast een verplichting opgenomen. Want in artikel 3.3.2 is opgenomen dat minimaal 10% van het bouwperceel moet worden ingericht met groenvoorzieningen. Hoe dat vormgegeven gaat worden, is in het bestemmingsplan niet geregeld, aangezien dat een keuze is van de initiatiefnemer.

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

*5. De bebouwing komt in 2 lagen en dicht bij zijn tuin en woning. Hierdoor zou het kunnen dat de hotelgasten zicht hebben op zijn tuin en zijn woning. De vraag is of de initiatiefnemer hiervoor een oplossing zou kunnen verzinnen.*

Het klopt inderdaad dat het pand dicht bij komt. De afstand van het gebouw tot aan de perceelsgrens is echter nog steeds 40 meter. De afstand van het gebouw tot aan de achterkant van de gevel van de woning bedraagt circa 50 meter. De afstand is dermate groot, dat inkijk in de tuin niet mogelijk is, ook gelet op de schuttingen/ bouwwerken die er reeds staan. Wel zou het mogelijk zijn om vanaf de eerste verdieping tegen de achterkant van de woning aan te kijken. Echter, gelet op de ligging in het centrum van Valkenswaard vinden wij een afstand van 50 meter zeker acceptabel. Of de initiatiefnemer in een latere fase ervoor kiest om een bepaalde voorziening te treffen zodat er geen sprake is van inkijk, zoals bijvoorbeeld mat glas aan de achterzijde van het pand, is een keuze voor de initiatiefnemer. Deze inrichting staat los van de bestemmingsplanprocedure en is een keuze van de initiatiefnemer.

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

**d. Mevrouw E. van den Honert en de heer A.B.J.M. Hoeben, Peperstraat 10, 6 juli 2015**

*6. In verband met de bestemmingsplanwijziging verwachten wij geluidsoverlast door de onderstaande zaken:*

- het houden van feesten en partijen;
- de aanwezigheid van een buitenterras;
- (openbare) parkeergelegenheid;
- aanwezigheid luchtbehandelingsinstallaties / airconditioning installaties

Het bestemmingsplan geeft aan welk gebruik is toegestaan. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. horecabedrijven uit de categorie 'Horeca 2', te weten: winkelgebonden daghoreca, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms en maaltijd- en logiesvertrekkers, te weten restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions;
- B. een vergaderaccommodatie.

Er is dus geen sprake van een cafetaria, café of discotheek. Er is dus slechts een lichte vorm van horeca toegestaan. Het betreft bovendien een privé terrein. De huidige initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij het gebied zal afsluiten met een slagboom, waardoor het terrein minder goed toegankelijk is.

In bijlage 7 van het bestemmingsplan is bovendien een akoestisch onderzoek toegevoegd. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de invloed van het hotel op de omliggende woningen. Uitgangspunt hierin is het zorg dragen van een goed woon- en leefklimaat of verblijfsklimaat bij de bestaande woningen en andere gevoelige functies. In dit onderzoek is zelfs nog rekening gehouden met een feestzaal, die er uiteindelijk niet komt. In dit onderzoek wordt aangegeven dat de richtafstand van het hotel tot de geluidsgevoelig object 10 meter is in een rustige woongebied en 0 meter in een gemengd gebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het is dus niet te verwachten dat hierdoor ontoelaatbare overlast komt.

Om dit nader te onderbouwen heeft er ook een berekening plaatsgevonden. De maximale geluidsniveaus ten gevolge van het dichtslaan van portieren en het stemgeluid van personen op het terras bedraagt op de achtergevel van de Peperstraat 6 tot en met 10 bedraagt op 1,50 meter hoogte 54.8 dB(A) overdag en in de avond en 51,1 dB(A) in de nacht. Op 5 meter hoogte bedraagt de maximale geluidsniveau 60.4 dB(A) overdag en in de avond en 57.3 dB(A) in de nacht. Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen met gebiedstypering gemengd gebied bedraagt gedurende zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 67 dB(A). Hiermee wordt gedurende de dagperiode voldaan aan de gehanteerde grenswaarden van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Wat betreft de komst van eventuele luchtbehandelingsinstallaties/ airconditioning installaties kan het volgende worden aangegeven. De bouw van luchtbehandelingsinstallaties en airconditioning installaties is momenteel ook al mogelijk binnen de huidige functie. Hierin verandert het bestemmingsplan dus niet. Of en waar deze komen is op dit moment nog niet bekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het pand zal er wel getoetst worden aan het Bouwbesluit, zodat er voldoende geluidsisolerende maatregelen getroffen worden. In het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.2 zijn hiervoor de voorschriften genomen. De installaties (dus ook een airco-systeem) van een nieuwbouw mogen een installatie-geluidsniveau ten hoogte 30 dB hebben. Het geldt voor een aangrenzend perceel en ook zelfde perceel. Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven dat in het ontwerp gekozen zal worden voor een stille installatie. De initiatiefnemer heeft daarnaast aangegeven dat er geen luchtkanalen op het platte dak komen, maar dat die boven de verlaagde plafonds zitten. Voor de airco's op het platte dak komen indien nodig suskasten. Of en hoe dit precies uitgewerkt zal worden, zal blijken op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

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

*7. In verband met de bestemmingsplanwijziging en het te bouwen object wordt de privacy achter op het kavel aan de Peperstraat 10 erg geschonden door de aanwezigheid van de vele raamopeningen van de hotelkamers en eventueel raamopeningen in de vluchtdeur ter plaatse van de vluchttrap op de linkergevel.*

In de huidige situatie is het hoofdgebouw van het bedrijf toegestaan op een afstand van circa 30 meter van de hoofdbouw van de woning. De afstand van het gebouw tot aan de perceelsgrens van de Peperstraat 10 varieert van circa 15 tot circa 20 meter.

In de nieuwe situatie neemt de afstand van het hotel tot aan de hoofdbouw van de woning toe tot circa 55 meter. De afstand van het gebouw tot aan de perceelsgrens van de Peperstraat 10 varieert van 2 tot 47 meter. Hoewel het pand dus vrij dicht tegen de achterste perceelsgrens aan komt, neemt de afstand tot de woning fors toe.

Wel is het zo, dat de hoogte van het gebouw verhoogd wordt van 4 meter naar 7 meter. Hierdoor is het inderdaad mogelijk dat er meer inkijk in de tuin komt, dan nu het geval is. Echter, in het centrum van Valkenswaard is enige vorm van inkijk niet uit te sluiten. Wij vinden de huidige invulling acceptabel.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vinden wij het dus niet nodig om aanvullende voorwaarden te stellen. Mogelijk dat de initiatiefnemer hier bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wel rekening kan houden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er momenteel twee deuren, waarvan een deur met een panieksluiting bij brandtrap, uitkijken op het perceel aan de Peperstraat 10. Deze hebben allen een gematteerd glaspaneel. De deur op de begane grond is zelfsluitend met deurdrangers, en wordt zo afgesteld dat ze niet hard dichtslaat. Het raam van de personeelsruimte heeft gematteerd glas, en de tuinafscheiding zal nog in overleg met de omwonenden vorm krijgen. De exacte invulling staat echter los van de bestemmingsplanprocedure.

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

*8. In verband met de bestemmingswijziging en het aanbrengen van openbare parkeergelegenheid hiervoor wordt het aanliggende kavel van Peperstraat 10 veel onveiliger in verband met toegang via achterzijde tuin.*

De openbare toegankelijkheid wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Wel is het zo dat door het nieuwe bestemmingsplan, de toegankelijkheid van het perceel beter zal zijn, aangezien deze in de huidige situatie moeilijk toegankelijk is.

Wat betreft stedenbouwkundige opzet vinden wij de huidige indeling een verbetering ten opzichte van de oude situatie, omdat vanaf het hoofdgebouw, beter zicht op het terrein is. In de oude situatie was aan de achterkant, nog een moeilijk bereikbaar perceel, waar geen of beperkt toezicht op was. In de nieuwe situatie is dat verbeterd.

De initiatiefnemer heeft bovendien aangegeven dat er een erfafscheiding zal komen. Ook zal er een slagboom komen, zodat er regulering op de toegang zit. De initiatiefnemer heeft bovendien aangegeven dat hij voornemens is om camera's te plaatsen en dat er een nachtportier aanwezig zal zijn. Ook goede verlichting op het plein kan bijdragen aan de veiligheid. Door het plaatsen van dergelijke voorzieningen, wordt de veiligheid van het perceel beter. De exacte invulling staat echter los van de bestemmingsplanprocedure

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

*9. In de bestemmingswijziging wordt gesproken over een hoogteaccent van 9 meter. Indien dit later uitgebreid wordt tot verblijf wordt wederom de privacy zeer beperkt van de Peperstraat 10.*

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de reactie onder 1.

### **Ambtelijke wijzigingen**

1. In het bestemmingsplan is verwezen naar het vleermuizenonderzoek. Deze was nog niet gereed toen het bestemmingsplan ter inzage lag. Het vleermuizenonderzoek is toegevoegd in bijlage 10. De bevindingen van het vleermuizenonderzoek zijn bovendien verwerkt in paragraaf 4.3.3 flora en fauna.