

## **Inspraakverslag bestemmingsplan 'Kromstraat – Luikerweg', behorende bij besluit van 21 juni 2022**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat - Luikerweg' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 8 april t/m 5 mei 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn er 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. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarnaast is op 12 mei 2021 de reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

### **1. Reclamant 1, 29 april 2021, ontvangen 29 april 2021**

*Inspreker vraagt of het mogelijk is om vanuit zijn perceel een aansluiting op de rotonde van Villa Nobilis te realiseren. Tevens vraagt inspreker zich af wat er gebeurt met het bestaande hekwerk tussen zijn perceel en de planlocatie. In het verleden is toegezegd dat er, mocht het hekwerk verwijderd worden, in gezamenlijk overleg een afscheiding door SDK Vastgoed geplaatst zal worden.*

In de planvorming is met veel aandacht voor groen een stedenbouwkundig plan opgezet. Het aanleggen van nieuwe wegen of aansluitingen zal afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet en te behouden natuur. Door het aanleggen van een eventuele aansluiting vanuit perceel van inspreker zal er namelijk groen moeten verdwijnen. De stedenbouwkundige noodzaak ontbreekt nu inspreker al een ontsluiting aan de Luikerweg heeft vanaf zijn perceel. Het wijzigen van de plannen op dit vlak is in deze fase geen reële optie. Een extra ontsluiting op de gewenste locatie heeft tevens ruimtelijk gezien geen meerwaarde aangezien het perceel van inspreker al ontsloten is aan de Luikerweg.

Op basis van het bestemmingsplan 'Kromstraat – Luikerweg' zijn hekwerken toegestaan tot en met 2 meter hoogte achter de voorgevel. Hierbij geldt als uitgangspunt dat dit met hagen wordt ingevuld. Eventuele afspraken tussen partijen betreffende bestaande hekwerken zijn echter een privaatrechtelijke kwestie, waar de gemeente geen rol in heeft.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

## 2. Reclamant 3, 30 april 2021, ontvangen 30 april 2021

- a. *Reclamant is ontevreden over de wijze waarop er met de natuur en in het bijzonder bomen wordt omgegaan bij de planvorming. In het bestemmingsplan ontbreken de noodzakelijke waarborgen ten aanzien van de bescherming van de te behouden bomen, zowel tijdens de bouwwerkzaamheden als tijdens de gebruiksfase van de woningen. Er is volgens reclamant geen sprake geweest van het op een constructieve wijze betrekken van hun inbreng. Zij hebben een second opinion laten verrichten door Bomen Unie Nederland b.v., maar deze bevindingen hebben in het geheel niet geleid tot aanpassingen van het plan. Deugdelijk overleg heeft niet plaatsgevonden. Ten opzichte van een eerdere analyse door de gemeente kwam de Bomen Unie Nederland b.v. Uit de inventarisatie bleek dat er 13 behoudenswaardige bomen in het plangebied staan. Toch werd besloten over te gaan tot het kappen van deze bomen. Vanwege onduidelijke en afwijkende nummering tussen de inventarisaties door gemeenten en Bomen Unie Nederland b.v. was volstrekt onduidelijk welke te kappen bomen het betreft. Ons verzoek om een extra bezoek te mogen brengen aan het plangebied met de Bomen Unie Nederland b.v. om de locaties van de 13 bomen vast te kunnen stellen, werd terzijde geschoven.*

Wij betreuren het dat reclamant van mening is dat hun inbreng niet op een constructieve wijze is betrokken bij de planvorming. Zowel vanuit ontwikkelaar als gemeente is vanaf het eerste moment de intentie geweest om reclamant te betrekken in het proces. Gelet op de aanwezigheid van diverse waardevolle bomen op het betreffende perceel heeft de gemeente gemeend dat het noodzakelijk was om de situatie van de bomen goed te inventariseren. Bij deze inventarisatie is onder andere gekeken naar de formele status van de bomen, denk hierbij aan een status zoals waardevol, monumentaal of behouden waardig. Teneinde deze informatie scherp te krijgen hebben zowel onze eigen deskundige als de deskundige van de Bomen Unie Nederland de aanwezige bomen beoordeeld. Er wordt een groot aantal bomen behouden en deze krijgen ook in het nieuwe bestemmingsplan een beschermd status, en er wordt ook voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing en landschappelijke compensatie. Op basis van het voorgaande zijn we van mening dat er voldoende rekening is gehouden met de aanwezige natuurwaarden en dat het stedenbouwkundig plan bijdraagt aan het behouden van het groene karakter van de locatie.

Daarnaast zijn wij van mening dat de te behouden bomen in het bestemmingsplan voldoende worden beschermd. In de regels is artikel 12 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen. Hierin is opgenomen dat het niet toegestaan is binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de boom zonder omgevingsvergunning werken en/of bouwwerkzaamheden uit te voeren of handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van de boom tot gevolg kunnen hebben. Dit houdt in dat het niet direct mogelijk is om te bouwen ter plaatse van deze bomen. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als wordt aangetoond dat de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat-Luikerweg' zijn niet alle te behouden bomen op de verbeelding aangeduid als 'waardevol'. Met name aan de noordelijke en zuidwestelijke rand van het plangebied ontbreken verschillende aanduidingen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat-Luikerweg' gecorrigeerd. Tevens wordt een Acer pseudoplatanus verplaatst naar openbaar gebied. Deze boom wil de gemeente graag behouden. De beoogde locatie binnen de bestemming 'Groen' heeft daarom eveneens de aanduiding 'waardevolle boom' gekregen zodat de boom ook in de toekomst beschermd en behouden blijft.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding hebben alle te behouden waardevolle en monumentale bomen de aanduiding 'overige zone –

waardevolle boom' gekregen. Aan de toelichting is bijlage 8 toegevoegd, waarop deze bomen zijn aangeduid.

- b. *Het compensatievoorstel is ontoereikend in de ogen van reclamant omdat de bomen niet zijn beoordeeld op factoren als opnamecapaciteit CO<sub>2</sub>, klimaatwaarde, leeftijd, wateropvang, afvangen fijnstof etc. Op de opmerkingen ten aanzien van het compensatievoorstel is inhoudelijk niet gereageerd. Verder kan er geen sprake zijn van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen zolang het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld.*

Het compensatievoorstel is gebaseerd op een rekensystematiek die vaker wordt gehanteerd. Bij het compensatievoorstel worden de diameters van de kapvergunningsplichtige bomen opgeteld en gedeeld door 17 (de gemeente plant over het algemeen bomen met een diameter 16/18 cm en 17 cm is daarvan het gemiddelde) en daarmee is berekend dat 50 stuks herplant zullen moeten worden. Met herplant bedoelen wij hier nieuwe aanplant op een daarvoor geschikte locatie. Achter het plangebied loopt het Dommeldal en daar is de herplant bestemd in de vorm van de Zwarte els, die zeer goed past in deze omgeving en in een beekdal. Op die wijze is er binnen de directe omgeving voorzien in landschappelijke compensatie.

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

- c. Reclamant stelt de wenselijkheid van een ontsluiting aan de Kromstraat ter discussie. De discussie over de ontsluiting wordt echter nagenoeg onmogelijk gemaakt doordat bij alle reeds in gang gezette verkoopactiviteiten een ontsluiting aan de Kromstraat als een reeds vaststaand feit wordt gepresenteerd.

Acht van de elf woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied, die aanhaakt op de Kromstraat. Er wordt geen verbreding van de Kromstraat beoogd, tevens wordt de bestaande inrit gebruikt. Ontsluiting van het gehele plangebied op de Luikerweg is verkeerskundig niet gewenst. De Luikerweg is een belangrijke invalsweg van Valkenswaard en dat zal ook in de toekomst zo blijven. Om de doorstroming op de Luikerweg te waarborgen is een extra aansluiting ongewenst. Daarbij speelt ook mee dat aan de overzijde van de Luikerweg de Lentenier ligt. Dit is een belangrijke ontsluiting van Valkenswaard-Zuid. Een nieuwe aansluiting voor de woningen in het plangebied op de Luikerweg heeft een nadelig effect op de doorstroming en verkeersveiligheid op de Luikerweg.

Na realisatie van het bouwplan zal het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de Kromstraat toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Met betrekking tot de verkeersintensiteiten wordt verwacht dat in 2030 maximaal 680 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van dit deel van de Kromstraat. In het mobiliteitsplan is deze weg aangemerkt als Erftoegangsweg type II. Deze heeft een maximale capaciteit van 2.000 motorvoertuigen per etmaal. De voorgestane ontwikkeling is marginaal van invloed op deze verkeersintensiteiten. Om de verkeersgeneratie van het bouwplan te bepalen wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Publicatie 317 geeft daarin aan dat voor een dergelijk bouwplan per woning gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per etmaal te verwachten zijn. Op basis van de 8 woningen die er gerealiseerd worden, is berekend dat er vanuit het bouwplan 66 voertuigbewegingen per etmaal gegenereerd worden. Deze aantallen leiden niet tot knelpunten op het gebied van de verkeersafwikkeling. De intensiteiten in de directe omgeving zijn in de huidige situatie al laag en blijven ook relatief laag. De Kromstraat heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer vanuit het plangebied af te wikkelen. De toename van het aantal verkeersbewegingen heeft dan ook geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid.

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

### **3. Reclamant 2, 4 mei 2021, ontvangen 5 mei 2021**

- a. *Inspreker uit zorgen over een verlies aan woongenot doordat zowel aan de achterzijde van zijn perceel als aan de zijkant van zijn perceel bebouwing is toegestaan. De genoemde afstanden in de plantoelichting tussen het hoofdgebouw en de voorste perceelgrens worden in de planregels slechts beperkt gewaarborgd. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 5,5 meter mogelijk. Voorgesteld wordt delen van de percelen die grenzen aan het perceel van inspreker te bestemmen als 'Tuin' of 'Groen'.*

In het geldende bestemmingplan 'Mozaïek' zijn de gronden direct grenzend aan het perceel van inspreker bestemd als 'Tuin'. Hier is in beginsel geen bebouwing toegestaan. In het bestemmingsplan 'Kromstraat – Luikerweg' hebben deze gronden de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit betekent echter niet dat het gehele bestemmingsvlak bebouwd mag worden. In de regels is onder meer opgenomen dat het hoofdgebouw op tenminste 3 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens gebouwd moet worden. Daarnaast bedraagt het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel 30%. Ondanks deze beperkingen ten aanzien van de bouwregels, realiseren we ons wel dat de bebouwingmogelijkheden direct grenzend aan het perceel van inspreker fors toenemen. De beoogde woning kan op 3 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens gebouwd worden, bijbehorende bouwwerken tot op de perceelgrens. Wij begrijpen dat dit het woongenot van inspreker vermindert.

Op de gronden ten zuidwesten van het perceel van inspreker wordt daarom een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Deze komt op 11 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens te liggen. Hierdoor is het niet meer mogelijk om op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelgrens een woning te bouwen. Om te voorkomen dat bijbehorende bouwwerken tot op de perceelgrens gebouwd kunnen worden, wordt een strook grond direct grenzend aan het perceel van inspreker bestemd als 'Tuin'.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding krijgt het bouwperceel van de meest noordelijke woning aan de Luikerweg een bouwvlak van 12 x 15 meter. Deze wordt gesitueerd op 11 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens. Binnen het bouwvlak bedraagt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1. Daarnaast krijgt een strook grond van 3 meter breed, grenzend aan de noordoostelijke perceelgrens de bestemming 'Tuin'.

- b. *De bomen achter het perceel van inspreker zijn aangeduid als 'waardevolle boom'. Ter plaatse van de aanduiding geldt wel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming strookt niet met het doel van de bescherming van waardevolle bomen.*

De bomen achter het perceel van inspreker staan op gronden die behoren tot de achtertuinten van de nieuwe woningen. Het is dan ook gebruikelijk om deze gronden als 'Wonen' te bestemmen. Dit wil echter niet zeggen dat de monumentale en waardevolle bomen niet beschermd worden. De bomen hebben een aanduiding 'waardevolle boom'. Bij deze aanduiding is in de planregels opgenomen dat het niet toegestaan is binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de boom zonder omgevingsvergunning werken en/of bouwwerkzaamheden uit te voeren of handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van de boom tot gevolg kunnen hebben. Dit houdt in dat het niet direct mogelijk is om te bouwen aan de achterzijde van perceelgrens van inspreker. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als wordt aangetoond dat de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

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

- c. *In het geldende bestemming 'Mozaïek' geldt voor het overgrote deel van de percelen aan de even zijde van de Luikerweg de bestemming 'Tuin' voor een strook van circa 9 meter diep vanaf de weg gezien. De groene uitstraling van het plangebied sluit daar naadloos op aan. In het voorontwerp is die strook nagenoeg afgenomen waardoor er een stijlbreuk ontstaat met de uitstraling van de Luikerweg.*

De rooilijnen van de bestaande woningen aan de Luikerweg (even nummers) verspringen in het geldende bestemmingsplan 'Mozaïek' enigszins. Echter, ten noorden van het plangebied bedraagt de afstand tussen de openbare weg en de voorgevel van de meeste bestaande woningen circa 9 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat – Luikerweg' ligt de voorgevelrooilijn van de meest noordelijk geprojecteerde woning op circa 5 meter afstand van de openbare weg. Om een betere aansluiting te realiseren met de bestaande woningen aan de Luikerweg, wordt in het bestemmingsplan 'Kromstraat – Luikerweg' de rooilijn circa 4 meter naar achteren gelegd. De voorgevel van de beoogde woning ten zuiden van het perceel van inspreker komt dan in dezelfde lijn te liggen als de bestaande woningen ten noorden van het plangebied.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de voorgevelrooilijn van de meest noordelijke woning aan de Luikerweg circa 4 meter naar achteren verplaatst. De bestemming Tuin krijgt daarmee een diepte van 9 meter in plaats van 5 meter.