

Inspraakverslag bestemmingsplan 'Dommelen', behorende bij besluit d.d. 06 februari 2018

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dommelen' heeft gedurende een periode van vier weken, van 7 september 2017 tot en met 4 oktober 2017 ter inzage gelegen:

- bij het gemeentehuis aan De Hofnar 15;
- via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen
- bij de bibliotheek, De Hofnar 12 in Valkenswaard;
- op de digitale informatiezuil bij het Dorpshuis, Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft (tijdens openstellingstijden).

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in de Valkenswaards Weekblad en op internet. Daarnaast zijn alle bewoners/gebruikers/eigenaren in het plangebied per brief geïnformeerd over de tervisielegging. Gedurende deze inspraakperiode zijn 11 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. Van de provincie Noord-Brabant is op 19 oktober 2017 de reactie ontvangen en op 12 september 2017 de reactie van het Waterschap de Dommel. Daarnaast heeft Gasunie Transport Services B.V. een vooroverlegreactie ingediend.

Hierna worden eerst de vooroverlegreacties besproken, gevolgd door de inspraakreacties. *Cursief* is de vooroverleg- of inspraakreactie weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

A. Vooroverleg

1. Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte, ontvangen 19 oktober 2017

De provincie gaat alleen in op onderwerpen die relevant zijn op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is bijna volledig gelegen binnen de structuur Bestaand stedelijk gebied. Voor dit deel van het plangebied is het plan niet strijdig met bepalingen uit de Verordening. Kleine deeltjes aan de rand van het plangebied vallen binnen de structuren Groenblauwe Mantel (GBM) en Natuur Netwerk Brabant (NNB).

- a. *Op de locatie Loonderweg 3 vindt uitbreiding van een woonbestemming plaats. Deze uitbreiding is voorzien in het NNB en vervangt een bestemming "Agrarisch met waarden". Een bestemmingsplan gelegen in NNB strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Een woonbestemming voorziet hier niet in. Deze ontwikkeling zal uit het plan gehaald moeten worden of een uitwerking aan de hand van artikel 5.5 van de Verordening zal aan het plan moeten worden toegevoegd.*

De gronden op de locatie Loonderweg 3 zijn bestemd als Wonen. Maar een gedeelte van de locatie is gelegen in het NNB. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit niet goed opgenomen. Het betreft een ommissie die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gecorrigeerd. De bestemming "Wonen" wordt op de betreffende gronden vervangen door de bestemming "Agrarisch met waarden", conform het vigerende bestemmingsplan.

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bestemming "Wonen" wordt op de betreffende gronden van de locatie Loonderweg 3 gewijzigd naar de bestemming "Agrarisch met waarden".

- b. *Voor de locatie Loonderweg 15 wordt een sportbestemming overgenomen uit het vigerend plan. De bestemming valt voor het grootste gedeelte binnen de structuur GBM en voor een klein deel binnen het NNB. Op de vigerende verbeelding is voor deze bestemming de aanduiding "0%" opgenomen waardoor, buiten het bouwvlak, geen bebouwing is toegestaan. Deze aanduiding is niet overgenomen op de nieuwe verbeelding, waardoor het mogelijk is deze bestemming volledig te bebouwen. Dit is in strijd met de Verordening. Geadviseerd wordt de aanduiding "0%" voor deze locatie opnieuw op te nemen op de verbeelding.*

De gronden op de locatie Loonderweg 15 mogen worden bebouwd wat in strijd is met de Verordening. Het betreft een ommissie die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gecorrigeerd. Het bebouwingspercentage "0%" wordt opnieuw op de verbeelding opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. In aansluiting hierop worden de regels in artikel 13.2 aangepast.

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt een maximaal bebouwingspercentage van 0% opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. De regels worden hierop aangepast.

- c. *Op de locatie Bergstraat 1a wordt de vigerende bestemming "Maatschappelijk" omgezet naar de bestemmingen "Detailhandel" en "Bedrijf". Door deze ruimtelijke ontwikkeling, waarbij één vigerende bouwperceel/bestemming wordt gesplitst in twee bouwpercelen/bestemmingen, is sprake van nieuwvestiging overeenkomstig artikel 1.64 van de Verordening. Dit is in strijd met de Verordening. Er wordt geadviseerd de bestemming "Maatschappelijk" om te zetten naar één bedrijfsbestemming en binnen deze bestemming een aanduiding op te nemen voor detailhandel,*

waarbij voldaan moet worden aan de bepalingen in artikel 6.10, lid 1 van de Verordening. Daarnaast is voor de geldende maatschappelijke bestemming ook de aanduiding "0%" opgenomen die niet is overgenomen op de verbeelding. Deze aanduiding zal overgenomen moeten worden op de nieuwe verbeelding om te voorkomen dat extra bebouwingmogelijkheden ontstaan.

Op 9 november 2017 is een bezoek gebracht aan het bedrijf en heeft de eigenaar ter plaatse een toelichting gegeven. De huidige winkel is een dierspeciaalzaak. Een klein gedeelte in de winkel is ingericht met bakbenodigdheden en meel van de Dommelsche Watermolen. In de molen zelf liggen de grotere verpakkingen met onder andere paardenvoer en kippenvoer. Dit is ook de opslagruimte ten behoeve van de winkel. Er vindt voornamelijk verkoop plaats aan particulieren. Er wordt ter plaatse niet geproduceerd. De watermolen zelf wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Er is feitelijk dus geen sprake van een bestemming Bedrijf, maar van Detailhandel. Eigenaar kan zich in die bestemming vinden.

Aan de andere kant van het water staat op perceel Bergstraat 1 een gebouw dat vroeger in gebruik was als oliemolen. Dat gebouw is in 1982 volledig herbouwd en sindsdien in gebruik als woning. Een woonbestemming ligt dan ook voor de hand.

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt voor Bergstraat 1a de vigerende bestemming gewijzigd naar één bestemming Detailhandel met twee bouwvlakken (zoals bestaand). Op de verbeelding wordt een specifieke aanduiding opgenomen waarbinnen een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m² wordt toegestaan conform de Verordening ruimte Noord-Brabant. Buiten de twee bouwvlakken wordt een bebouwingspercentage 0% opgenomen conform het vigerend bestemmingsplan. Bergstraat 1 wordt bestemd als "Wonen" omringd met de bestemming "Tuin". Beide percelen worden voorzien van aanduidingen ten behoeve van de molen, rijksmonument en cultuurhistorische waarden.

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Perceel Bergstraat 1a wordt bestemd als Detailhandel met twee bouwvlakken en voorzien van een aanduiding waarbinnen een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m² wordt toegestaan. Daarbuiten wordt een bebouwingspercentage opgenomen van 0%. Bergstraat 1 wordt bestemd als Wonen en Tuin. Beide percelen worden voorzien van aanduidingen ten behoeve van de molen, rijksmonument en cultuurhistorische waarden.

2. Waterschap De Dommel, ontvangen 12 september 2017

- a. *Het waterschap geeft aan dat een klein deel van de rioolwatertransportleiding binnen het plangebied ligt. Om het veilig en doelmatig functioneren te waarborgen, dient een beschermingszone te worden aangehouden. Het waterschap adviseert om de beschermingszone rond de rioolwatertransportleiding van 15 meter breed op te nemen in de planverbeelding als 'Leiding-riool', en deze ook op te nemen in de planregels.*

De beschermingszone rond de rioolwatertransportleiding van 15 meter breed is niet opgenomen op de verbeelding en in de regels. Dit wordt gecorrigeerd in het ontwerpbestemmingsplan. De riooltransportleiding wordt opgenomen conform de gemaakte opmerking van het waterschap.

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de rioolwatertransportleiding en de daarbij behorende beschermingszone opgenomen. In de planregels worden de voorbeeld planregels 'Leiding – Riool', zoals door het waterschap aangedragen, overgenomen.

- b. *Tevens wordt verwezen naar artikel 24.2.1.c 'Waarde – Hydrologie'. In dit artikel is aangegeven dat vooraf advies moet worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige. Verzocht wordt in het artikel op te nemen dat advies moet worden ingewonnen bij het waterschap.*

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap wordt artikel 24.2.1.c aangepast. In het genoemde artikel wordt opgenomen dat advies moet worden ingewonnen bij het waterschap.

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan artikel 24.2.1.c van de planregels wordt toegevoegd dat advies moet worden ingewonnen bij het waterschap.

3. Gasunie Transport Services B.V. / Dhr. B. Changoe, Concourslaan 17, 9700 AD Groningen, ontvangen 13 oktober 2017 (via e-mail)

- a. *Gasunie geeft aan dat in het plangebied een tweetal, 40 bar hoge druk regionale aardgastransportleidingen aanwezig zijn. De gasleiding ter hoogte van de Loonderweg ligt net buiten het plangebied, maar mogelijk ligt een deel van de belemmeringstrook van 4 meter binnen het plangebied. Verzocht wordt de ligging van de gasleiding te controleren en indien nodig de belemmeringstrook op te nemen.*

De twee aardgastransportleidingen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan reeds opgenomen. Ook ter hoogte van de Loonderweg is een belemmeringstrook aanwezig. De ligging van de gasleiding wordt net als de belemmeringstrook gecontroleerd.

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Uit de controle is gebleken dat de leiding reeds correct is ingetekend, evenals de belemmeringstrook.

- b. *Gasunie geeft aan dat in de toelichting, specifiek paragraaf 4.3.7, onvoldoende aandacht is besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Gasunie verwijst naar artikel 11 en 12 Bevb, waarin dit wettelijk is verplicht gesteld. Gasunie adviseert om via het rekenpakket 'CAROLA' de externe veiligheidsrisico's te berekenen. De benodigde data dient aangevraagd te worden bij carola@gasunie.nl.*

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.3.7 aandacht besteed aan externe veiligheid. Naar aanleiding van de reactie van Gasunie wordt paragraaf 4.3.7 aangevuld. Er wordt meer aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen, waarbij wordt ingegaan op de resultaten van de berekening.

Deze reactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt in paragraaf 4.3.7 meer aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen.

B. Inspraak

1. De heer P. Klaasen en mevrouw R. Klaassen-Aarts, Bergstraat 63, ontvangen 15 september 2017

Insprekers zijn bewoners van Bergstraat 63 en zijn tevens eigenaar van het naastgelegen perceel sectie G, nummer 1284. Dat perceel heeft een vrije toegang tot de Bergstraat en is van de straat afgeschermd door een heg. Deze tuin heeft aan de straatzijde een lengte van ruim 10 meter. Insprekers hebben de percelen los van elkaar gekocht. In de toekomst willen insprekers op perceelnummer 1284 een nieuwe, vrijstaande woning bouwen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is dat niet mogelijk, omdat alleen vast aan het huidige pand kan worden gebouwd. Insprekers willen voor perceelnummer 1284 de mogelijkheid om een woning te bouwen dat vrij staat van de woning Bergstraat 63.

Het bestemmingsplan "Dommelen" draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat in beginsel de bestaande, feitelijk situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Daarbij geldt dat de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven, tenzij er in het kader van een goede ruimtelijke ordening doorslaggevende argumenten zijn om deze te laten vervallen. De gemeenteraad heeft in september 2013 deze systematiek vastgesteld, die geldt voor alle te actualiseren bestemmingsplannen.

Bergstraat 63 en het naastgelegen perceel sectie G, nummer 1284 zijn in het bestemmingsplan "Dommelen 2009" bestemd voor 'Wonen'. Op de gronden ligt een bouwvlak voor één vrijstaande woning en de aanduidingen (mg) en (zg). Het bouwvlak is gelegen op de bestaande woning Bergstraat 63 en loopt gedeeltelijk door over perceel sectie G nummer 1284. Gezien het conserverende karakter is dit bouwvlak overgenomen in het voorontwerpbestemmingplan "Dommelen" en voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1'. Op die manier worden de geldende bouwmogelijkheden behouden. Het bouwen van een extra vrijstaande woning binnen het bouwvlak is in strijd met het geldende én in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk op perceel sectie G nummer 1284 een vrijstaande woning te realiseren, omdat de breedtemaat hiervoor te beperkt is. De bebouwing aan de Bergstraat wordt gekenmerkt door een grote afwisseling aan bebouwing, waarbij één van de kenmerken is dat de vrijstaande woningen op ruimere kavels zijn gesitueerd. Een vrijstaande woning realiseren op een kavel met slechts een breedte van 10,1 meter wordt hier dan ook niet als passend gezien.

Daarbij komt dat op grond van de standaard bestemmingsplanregels voor de bouw van een vrijstaande woning de afstand tot beide zijdelingse perceelgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen. Door de perceelbreedte van 10,1 meter resteert een beukmaat van 4,1 m en dat wordt te klein bevonden voor een vrijstaande woning.

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

2. De heer L.P.A. van de Kerkhof en mevrouw E.H.M van Stigt, Imkerwei 1, mondelinge inspraak, ontvangen 18 september 2017

- a) *Insprekers huren sinds 1982 een stuk grond gelegen naast het perceel Imkerwei 1. Het betreft een gedeelte van het perceel sectie G nummer 4402 en is in gebruik als tuin. In de huurovereenkomst is opgenomen dat het gehuurde thans de bestemming 'Verkeer' heeft en kan gebruikt worden als tuin. Bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan zal de bestemming in overeenstemming worden gebracht met het gebruik als tuin. In het*

voorontwerpbestemmingsplan is de grond echter nog steeds bestemd als 'Verkeer'. Insprekers verzoeken de bestemming te wijzigen, met inachtneming van het gestelde in de huurovereenkomst.

Het door insprekers genoemde perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. In de destijds opgesteld huurovereenkomst is opgenomen dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan de gronden worden bestemd als 'Tuin'. Er zijn echter planologische bezwaren om de voorgestelde bestemmingswijziging in het bestemmingsplan door te voeren. Reden hiervoor is dat een situatie kan ontstaan waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd of beëindigd. De gronden dienen op dat moment door de huurder weer in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht, zodat deze gebruikt kunnen worden ten behoeve van de openbare ruimte zoals geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Dat betekent dat op dat moment de bestemming 'Tuin' weer aangepast zou moeten worden naar de bestemming 'Verkeer'. Dit kan alleen door middel van een bestemmingsplanprocedure en dat is gezien de doorlooptijd met bijbehorende kosten niet gewenst.

Overigens wordt snippergroen dat de afgelopen jaren aan particulieren is *verkocht* wel voorzien van een nieuwe bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan "Dommelen". Afhankelijk van de overeengekomen verkoopprijs mogen die gronden al dan niet worden bebouwd ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Het staat insprekers vrij een verzoek in te dienen voor de aankoop van de betreffende gronden, waarna de bestemming mogelijk nog kan worden aangepast. Indien de huurovereenkomst in stand wordt gelaten, kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek van insprekers en blijft de bestemming 'Verkeer' op de bedoelde locatie gehandhaafd.

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

- b) *Grenzend aan het perceel van insprekers zijn twee groenstroken gelegen. Deze zijn niet bestemd als 'Groen', maar als 'Verkeer'. De groenstrook aan de overzijde van de straat is wel bestemd als 'Groen'. Insprekers verzoeken deze gronden ook een groenbestemming te geven, zodat de bestaande situatie gehandhaafd blijft.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Dommelen 2009' zijn de groenstroken grenzend aan het perceel van insprekers bestemd als 'Verkeer'. Het bestemmingsplan 'Dommelen' draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat in beginsel de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Daarbij geldt dat de geldende bestemmingsplan mogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven. In dit geval dus als 'Verkeer'. Maar omdat de bedoelde groenstroken niet op de nominatie staan te verdwijnen, bijvoorbeeld ten behoeve van de herinrichting van de straat, kan tegemoet worden gekomen aan de wens van insprekers. De bestemming van bedoelde groenstroken wordt gewijzigd van 'Verkeer' naar de bestemming 'Groen', waarmee wordt aangesloten bij de bestemming van de groenstrook aan de overzijde van de straat.

De inspraakreactie geeft aanleiding om ter plaatse van twee groenstroken grenzend aan het perceel van insprekers de bestemming 'Verkeer' aan te passen naar 'Groen'.

3. De heer J. Kanters en mevrouw A. Kanters-Eerden, Groenstraat 6, ontvangen 27 september 2017

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming 'specifieke vorm van wonen – horeca' op het braakliggende perceel aan de Bergstraat langs cafetaria de Berg. Voorheen was de bestemming 'Wonen' vigerend, nu is de gemeente voornemens binnen de bestemming Wonen tevens horeca-activiteiten toe te staan. Inspreker zijn het hiermee oneens. Dit vanwege te verwachten grote overlast, met als neveneffect waardevermindering van de woning van insprekers. Zoals in de regels van het bestemmingsplan bij artikel 11.5.1 'Afwijken van de gebruiksregels m.b.t. horeca' staat beschreven, is de bestemming alleen toegestaan wanneer er geen overlast ontstaat. Insprekers voorzien grote geluidshinder van bezoekers van de horecagelegenheid en eventuele geluidsinstallaties. Het gebruik van de tuin van insprekers zal minder prettig zijn wanneer grote groepen mensen aan de andere kant van de muur recreëren.

Mevrouw Kanters heeft op 27 november 2017 de inspraakreactie mondeling toegelicht. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' is op het perceel naast Bergstraat 23-23A gelegd, omdat een omgevingsvergunning is verleend voor horeca-activiteiten op dat perceel. De bedoelde omgevingsvergunning is verleend op 17 november 2016. Tegen het verlenen van deze vergunning is op 17 december 2016 bezwaar ingediend. Dit bezwaar is behandeld in de bezwaarschriftencommissie op 31 januari 2017 en gegrond verklaard. Op 4 april 2017 heeft het college het bezwaarschrift gegrond verklaard en het bestreden besluit herzien. Er is nadien geen beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Daardoor is de omgevingsvergunning voor de horeca-activiteiten op betreffend perceel onherroepelijk geworden. Het is gebruikelijk om onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan. Dat is de reden dat de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het perceel naast Bergstraat 23-23A is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan 'Dommelen'. Bij de vergunningverlening is een ruimtelijke afweging gemaakt. Daaruit is gebleken dat er geen onoverkomelijke overlast te verwachten is voor de directe omgeving. Mocht op bepaalde momenten toch overlast ondervonden worden, verzoeken wij insprekers eerst hierover in gesprek te gaan met de exploitant van de horecagelegenheid om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Indien insprekers van mening zijn dat sprake is van waardevermindering van de woning, dan kan daarvoor in een aparte procedure een verzoek voor tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Het verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

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

4. De heer V.J.E. Spaan, Adrianusdal 11, ontvangen 28 september 2017

Het voorontwerpbestemmingsplan is slechts digitaal en niet in papieren versie beschikbaar. Tevens is ook de digitale versie in het gemeentehuis niet gebruiksvriendelijk. Ook bleek het niet mogelijk om op detailniveau de bouw- of gebruiksmogelijkheden in te zien. Verzocht wordt voortaan ook een papieren versie beschikbaar te stellen en de digitale versie gebruiksvriendelijker te maken.

Het (voorontwerp)bestemmingsplan ligt niet analoog ter inzage in het gemeentehuis. Men kan wel terecht in het gemeentehuis, ontmoetingscentrum De Belleman, het Dorpshuis in Borkel en Schaft en de openbare bibliotheek waar het bestemmingsplan digitaal is te bekijken op informatieschermen. Daarnaast is het altijd mogelijk een afspraak te maken om uitleg te krijgen over het plan.

Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om het bestemmingsplan thuis digitaal in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de gebruiksvriendelijkheid van deze site hebben wij, als gemeente, geen invloed.

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

5. G. Schellens, Begoniapad 4, 27 september 2017, ontvangen 2 oktober 2017

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Sneeuwkllokje 3. In het geldende bestemmingsplan 'Dommelen 2009' heeft inspreker meer bouwmogelijkheden dan in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het namelijk toegestaan om een bedrijfswoning en een industriehal met een hogere bouwhoogte te realiseren. Door de lagere goot- en bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan wordt inspreker beperkt in de bouwmogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan schrijft alleen een goothoogte voor en geen bouwhoogte.

Inspreker geeft aan bereid te zijn mee te denken over een eventuele nieuwe bestemming voor het perceel Sneeuwkllokje 3 waar de omgeving mee zal instemmen.

Inspreker verzoekt om de bouwmogelijkheden en bestemming van het huidige bestemmingsplan 'Dommelen 2009' over te nemen voor het betreffende perceel, vanwege beperkingen met betrekking tot bouwen.

Het bestemmingsplan "Dommelen" draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat in beginsel de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Daarbij geldt dat de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven, tenzij er in het kader van een goede ruimtelijke ordening doorslaggevend argumenten zijn om deze te laten vervallen. De gemeenteraad heeft in september 2013 deze systematiek vastgesteld, die geldt voor alle te actualiseren bestemmingsplannen.

In het vigerende bestemmingsplan "Dommelen 2009" is enkel de maximale goothoogte opgenomen en geen maximale bouwhoogte. Het is echter niet meer wenselijk om geen maximum bouwhoogte op te nemen. Daarom wordt conform de nieuwe systematiek wel een maximale bouwhoogte opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de bestaande feitelijke situatie. De op perceel Sneeuwkllokje 3 aanwezige bedrijfsbebouwing past binnen de op het perceel opgenomen maximale goot- en bouwhoogte.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt het bouwen van een bedrijfswoning niet meer toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid op de verbeelding. In de 'Structuurvisie Valkenswaard deel A' is opgenomen dat de toevoeging van bedrijfswoningen niet gewenst is: 'Er is sprake van een bedrijfswoning wanneer het voor het bedrijf noodzakelijk is dat er gewoond wordt. De ontwikkeling van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen moet voorkomen worden. Bedrijfsground is schaars en dient daarom optimaal benut te worden. Niet noodzakelijke woningbouw neemt ruimte in beslag die bestemd moet zijn voor bedrijfsvestiging. Bovendien blijkt in de praktijk vaak dat na verloop van tijd deze woning niet meer wordt bewoond door iemand met een directe binding met het bedrijf, waardoor er sprake is van een reguliere woning. Bij een eventuele statusverandering van bedrijfswoning naar (gewone) woning moet deze woning worden beschermd door de vergunningvoorschriften. Dit kan direct negatieve invloed hebben op de toegelaten activiteiten van het bedrijf. Vaak betekent het tevens een beperking van de activiteiten op het gehele bedrijfsterrein. Een dergelijke ontwikkeling moet voorkomen worden.'

Dit beleidsuitgangspunt is in de verschillende reeds vastgestelde bestemmingsplannen verwerkt binnen de bestemming 'Bedrijf' en wordt in het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid ook doorgevoerd in het nieuwe bestemmingsplan "Dommelen".

Wij merken hierbij op dat tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" nog gebruik kan worden gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan "Dommelen 2009" biedt. Mocht inspreker nadien plannen hebben voor het bouwen van een bedrijfswoning of het realiseren van hogere bedrijfsbebouwing, dan kan hiervoor een afzonderlijk verzoek worden ingediend. Er wordt dan een afweging gemaakt om hier wel of niet aan mee te werken middels een aparte planologische procedure.

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

6. De heer J. van Tongeren, Boekweitbeemd 20, ontvangen 2 oktober 2017

Inspreker is in een procedure verwickeld in verband met het strijdige commerciële gebruik van een gedeelte van zijn woning aan Boekweitbeemd 20 als sauna/wellness activiteiten. Nu inspreker het college verzoekt om het beperkte ondergeschikte bedrijfsmatige gebruik van woningen op een meer eigentijdse planologische wijze te regelen, lijkt het inspreker verstandig om de rechtbank te verzoeken het beroep tegen weigering omgevingsvergunning aan te houden tot de gemeente heeft beslist in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het verzoek om het bedrijfsmatige gebruik van woningen op een meer eigentijdse wijze te regelen, is met de volgende punten onderbouwd:

- *Het beroepsmatig gebruik is inmiddels zo opgerekt, dat het verschil tussen beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning erg diffuus is geworden. De definitie van beroepsmatig gebruik is zo willekeurig geformuleerd dat het planologisch niet te onderbouwen is of een gebruik valt onder beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.*
- *Bij het opstellen van een planologische regeling zou niet zozeer het verschil tussen beroep en bedrijf maatgevend moeten zijn, maar meer de ruimtelijke uitstraling. Het zou beter zijn dat een bedrijf of beroep wordt toegestaan wanneer aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wordt voldaan.*

Verzocht wordt de regeling voor aan huis gebonden beroep te wijzigen, zodat er een situatie ontstaat die duidelijkheid biedt, minder administratieve procedures vergt en veilig stelt dat er geen sprake is van een aantasting van een geordend woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan "Dommelen" draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat in beginsel de bestaande, feitelijk situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Daarbij geldt dat de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven, tenzij er in het kader van een goede ruimtelijke ordening doorslaggevende argumenten zijn om deze te laten vervallen. De gemeenteraad heeft in september 2013 deze systematiek vastgesteld, die geldt voor alle te actualiseren en reeds geactualiseerde bestemmingsplannen. In deze systematiek is ook de regeling inzake de aan huis gebonden beroepen opgenomen. Met die regeling worden voldoende mogelijkheden geboden voor de uitoefening van een beroep aan huis. Om uniformiteit in de bestemmingsplannen van Valkenswaard te behouden en de bestaande rechten van het vigerende bestemmingsplan te respecteren wordt de regeling niet gewijzigd. De lopende handhavingprocedure geeft onvoldoende aanleiding de systematiek op dit onderwerp aan te passen.

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

7. De heer J.A.A.M. Van Dijk, Loonderweg 5, ontvangen 2 oktober 2017

Enige tijd geleden heeft inspreker bij de gemeente een schetsplan ingediend om zijn woning uit te breiden. Inspreker heeft de wens zijn woning uit te breiden omdat hij meer leefruimte wil voor zijn gezin. Ook zijn de bouwvlakken van de omliggende percelen groter dan het bouwvlak op het perceel van inspreker. Het schetsplan is bijgeleverd in de bijlage van de inspraakreactie. Inspreker verzoekt om het bouwvlak in zowel het vigerende als het voorontwerpbestemmingsplan te vergroten, zodat het ingediende schetsplan voor een aan- en/of uitbouw gerealiseerd kan worden.

Het bestemmingsplan "Dommelen" draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat in beginsel de bestaande, feitelijk situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Daarbij geldt dat de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven, tenzij er in het kader van een goede ruimtelijke ordening doorslaggevende argumenten zijn om deze te laten vervallen. De gemeenteraad heeft in september 2013 deze systematiek vastgesteld, die geldt voor alle te actualiseren bestemmingsplannen.

Het bouwvlak op Loonderweg 5 is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en is gelegen rondom het bestaande hoofdgebouw, wat ook bij omliggende percelen is gebeurd. Op die manier worden de geldende bouwmogelijkheden behouden. In het voorontwerpbestemmingsplan Dommelen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Dat is een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en biedt voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Daarbij dient wel in acht te worden genomen dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel maximaal 150 m² bedraagt. In het kader van de uniformiteit en rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen in Valkenswaard wordt genoemde maximale oppervlakte niet verder verhoogd. Op het perceel is reeds een grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken aanwezig, waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend. Het uitbreiden van de woning aan de zijgevel is hierdoor niet mogelijk op grond van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren is een vergroting van het bouwvlak benodigd. Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren om de woning in oostelijke richting uit te breiden. Het zijperceel biedt hiervoor voldoende ruimte. De afstand tussen het vergrote bouwvlak en de zijdelingse perceelgrens zal ruim 11 meter bedragen. Hierdoor zullen belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Voordat het bouwvlak op de verbeelding kan worden aangepast, moeten (financiële) afspraken met de inspreker zijn vastgelegd.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, onder voorwaarde dat (financiële) afspraken met inspreker zijn vastgelegd.

8. De heer M. van den Eijnden, Dommelsche Watermolen B.V. Bergstraat 1-1a, ontvangen 3 oktober 2017

Verzocht wordt een andere omschrijving en bestemming voor de gebouwen op het complex van Dommelsche Watermolen B.V. op te nemen. In de inspraakreactie wordt het volgende voorstel gedaan:

- M - M = een in werking zijnde ambachtelijke monumentale waterradmolen dienende voor niet industriële doeleinden en/of groothandelsactiviteiten vallende binnen de categorieën 1 en 2 van de bij regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- DH = detailhandel
- W = woonhuis

Inspreker geeft aan bereid te zijn ter plaatse een toelichting te geven de inspraakreactie verder te verduidelijken.

Op 9 november 2017 is een bezoek gebracht aan het bedrijf en heeft inspreker ter plaatse een toelichting gegeven. De huidige winkel is een dierenspeciaalzaak. Een klein gedeelte in de winkel is ingericht met bakbenodigdheden en meel van de Dommelsche Watermolen. In de molen zelf liggen de grotere verpakkingen met bijvoorbeeld paardenvoer (korrels) en kippenvoer. Dit is ook de opslagruimte ten behoeve van de winkel. Er vindt voornamelijk verkoop plaats aan particulieren. Er wordt ter plaatse niet geproduceerd. De watermolen zelf wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Er is feitelijk dus geen sprake van de bestemming 'Bedrijf', maar wel van de bestemming 'Detailhandel'. Inspreker kan zich in die bestemming vinden.

Aan de andere kant van het water staat op perceel Bergstraat 1 een gebouw dat vroeger in gebruik was als oliemolen. Dat gebouw is in 1982 volledig herbouwd en sindsdien in gebruik als woning. Een woonbestemming ligt dan ook voor de hand.

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt voor Bergstraat 1a de vigerende bestemming gewijzigd naar één bestemming 'Detailhandel' met twee bouwvlakken (zoals bestaand). Er wordt een specifieke aanduiding opgenomen waarbinnen een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m² wordt toegestaan. Buiten de twee bouwvlakken wordt een bebouwingspercentage 0% opgenomen conform het vigerend bestemmingsplan. Bergstraat 1 wordt bestemd als "Wonen" omringd met de bestemming "Tuin". Beide percelen worden voorzien van aanduidingen ten behoeve van de molen, rijksmonument en cultuurhistorische waarden.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Perceel Bergstraat 1a wordt bestemd als Detailhandel met twee bouwvlakken en voorzien van een aanduiding waarbinnen een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m² wordt toegestaan. Daarbuiten wordt een bebouwingspercentage opgenomen van 0%. Bergstraat 1 wordt bestemd als Wonen en Tuin. Beide percelen worden voorzien van aanduidingen ten behoeve van de molen, rijksmonument en cultuurhistorische waarden.

9. Familie Dekkers, Koperteutwei 1, ontvangen 4 oktober 2017

Insprekers verzoeken de bestemming 'Verkeer' te wijzigen naar de bestemming 'Groen' op de hoek Damianusdreef/Kaarsmakerwei. De motivatie voor deze wijziging is als volgt.

- *Er is te weinig groen in Dommelen, vandaar handhaving van deze strook groen;*
- *De situatie bestaat al meer dan 25 jaar;*
- *Bevordering van de verkeersveiligheid;*
- *Hemelwaterafvoer van het parkeerterrein naar de groenstrook;*
- *Indien de bestaande groenstrook verhard zou zijn, dan moet het hemelwater via de riolering worden afgevoerd. Dat is in Dommelen Noord niet bevorderlijk voor het rioleringssysteem.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Dommelen 2009' zijn deze gronden reeds bestemd als 'Verkeer'. Het bestemmingsplan 'Dommelen' draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserveringsplan. Conserveren betekent dat in beginsel de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Daarbij geldt dat de geldende bestemmingsplanmogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven. In dit geval dus als 'Verkeer' waarbinnen groenvoorzieningen mogelijk zijn. Maar omdat de bedoelde groenstrook op de hoek Damianusdreef/Kaarsmakerwei niet op de nominatie staat te verdwijnen, bijvoorbeeld ten behoeve van een herinrichting, kan tegemoet worden gekomen

aan de wens van insprekers. De bestemming van bedoelde groenstrook wordt gewijzigd van 'Verkeer' naar de bestemming 'Groen'.

De inspraakreactie geeft aanleiding om de bestemming van de groenstrook gelegen op de hoek Damianusdreef/Kaarsmakerwei aan te passen van 'Verkeer' naar de bestemming 'Groen'.

10. De heer D. Brussee en mevrouw N. Claes, Leonardusdal 63, ontvangen 5 oktober 2017

- a) *In het vigerende bestemmingsplan 'Dommelen 2009' is aan het volledige perceel van insprekers de bestemming 'Wonen' toegewezen. Hierdoor is het ook toegestaan om een parkeervoorziening te realiseren. In de afgelopen jaren is er dan ook een parkeervoorziening gerealiseerd. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Dommelen' heeft een gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuin' gekregen. In artikel 14 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan staat niet vermeld dat er een parkeervoorziening is toegestaan. Insprekers verzoeken om in het voorste gedeelte van het perceel met de bestemming 'Tuin' ook een parkeervoorziening toe te staan.*

De gemeenteraad heeft in september 2013 de systematiek vastgesteld die gebruikt wordt voor het actualiseren van bestemmingsplannen. Deze systematiek is in alle nieuwe geactualiseerde bestemmingsplannen gehanteerd. Om de uniformiteit en rechtsgelijkheid in de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente te behouden, is parkeren binnen de bestemming 'Tuin' alleen mogelijk in oprit situaties vóór garages en carports. In deze situatie is daarvan echter geen sprake, waardoor het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin' als parkeerplaats onder het overgangsrecht komt te vallen.

Echter, op onderhavige locatie is de parkeerplaats reeds jarenlang aanwezig en zijn daarvoor tevens voorzieningen getroffen in het trottoir. Daarom wordt, in afwijking van de systematiek, op de verbeelding de aanduiding 'parkeerplaats' opgenomen in de bestemming 'Tuin'.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter plaatse van Leonardusdal 63 wordt in de bestemming 'Tuin' de aanduiding 'parkeerplaats' opgenomen.

- b) *In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het achterste gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' toegekend. Echter is deze strook grond enkele jaren geleden aangekocht, en is dus particulier eigendom. Het verbaast insprekers dat deze bestemming en aanduiding wordt toegekend aan dit stuk het perceel. Bij andere vergelijkbare percelen wordt deze aanduiding niet toegekend. Insprekers verzoeken geen bouwbeperking 'bijgebouwen uitgesloten' op te leggen op het achterste gedeelte van het perceel, of in ieder geval de bestaande bebouwing positief te bestemmen.*

De betreffende gronden zijn in 2013 aan de vorige eigenaren verkocht als snippergroen en mogen enkel worden gebruikt als tuin, zonder bebouwing. Dit is in de koopovereenkomst vastgelegd. Voor gronden waarop wel bebouwing is toegestaan, wordt een hogere aankoopprijs gehanteerd. Daarom is in de koopovereenkomst een antispeculatiebeding opgenomen: *Indien binnen een periode van 10 jaren na de juridische levering op verzoek van koper de bestemming van het verkochte wordt gewijzigd dan wel indien planologische vrijstelling wordt verleend voor de ontwikkeling van het verkochte anders dan tuin (onbebouwd), is koper verplicht aan de gemeente een nabetaling te doen van het verschil tussen de betaalde koopprijs voor snippergroen exclusief belastingen en de bouwgrondprijs, zoals die ten tijde van het verlenen van de vrijstelling dan wel de bestemmingsplanwijziging geldt.*

Er is ons geen verzoek tot wijziging van de bestemming of verlening van een planologische vrijstelling met betrekking tot het verkochte snippergroen bekend. Er heeft ook geen nabetaling plaatsgevonden.

In de koopovereenkomst is bepaald dat bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming zal worden gebracht met het gebruik als tuin (onbebouwd). Dat is in het voorontwerpbestemmingsplan "Dommelen" gedaan door de bestemming 'Groen' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Gezien het voorgaande zijn er geen redenen om hiervan af te wijken en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

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

11. Fam. Mensch, Groenstraat 4, mede namens bewoners Groenstraat 1a, 3, 5, 6, 8 en 10, ontvangen 4 oktober 2017

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming 'specifieke vorm van wonen – horeca' op het braakliggende perceel aan de Bergstraat, langs cafetaria de Berg. Dit onder andere vanwege overlast. De ervaring leert insprekers dat de bezoekers buiten op het terras kunnen vertoeven. Bij dit soort situaties veroorzaken de bezoekers de nodige geluidsoverlast. Ook kunnen de bezoekers voorwerpen naar de achtertuinen van de woningen aan de Groenstraat gooien. Insprekers ervaren dit als ernstige overlast.

Ook de beeldkwaliteit van de wijk gaat achteruit. De Bergstraat heeft een lintbebouwing, en in de structuurvisie staat dat deze behouden moet blijven. Het plaatsen van een extra horecagelegenheid is tegenstrijdig met de oorspronkelijke uitstraling.

Wanneer er op genoemd perceel een extra horecagelegenheid wordt gevestigd, krijgen insprekers aanzienlijk meer overlast, waardoor het niet meer aantrekkelijk is om hun woningen te verkopen. Er ontstaat een waardevermindering van de woningen. Wanneer de gemeente de bestemming horeca op genoemd perceel vaststelt en een vergunning verleent voor de bestemming horeca, zullen insprekers een verzoek indienen voor planschade.

De vergunning om horeca-activiteiten op dit perceel mogelijk te maken is verleend op 17 november 2016. Tegen het verlenen van deze vergunning is op 17 december 2016 bezwaar ingediend. Zoals door de insprekers aangegeven is dit bezwaar behandeld in de bezwaarschriftencommissie op 31 januari 2017 en gegrond verklaard. Op 4 april 2017 heeft het college het bezwaarschrift gegrond verklaard en het bestreden besluit herzien. Er is nadien geen beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Daardoor is de omgevingsvergunning voor de horeca-activiteiten op betreffend perceel onherroepelijk geworden. Het is gebruikelijk om onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan. Dat is de reden dat de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het perceel naast Bergstraat 23-23A is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan 'Dommelen'. Bij de vergunningverlening is een ruimtelijke afweging gemaakt. Daaruit is gebleken dat er geen onoverkomelijke overlast te verwachten is voor de directe omgeving. Mocht op bepaalde momenten toch onoverkomelijke overlast ondervonden worden, verzoeken wij insprekers eerst hierover in gesprek te gaan met de exploitant van de horecagelegenheid om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Indien insprekers van mening zijn dat sprake is van waardevermindering van de woning, dan kan daarvoor in een aparte procedure een verzoek voor tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Het verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

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