

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Dommelen”, behorende bij besluit van 28 maart 2019

Het ontwerpbestemmingsplan “Dommelen” heeft voor een periode van zes weken, van 25 oktober 2018 tot en met 5 december 2018, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en 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 de Staatscourant en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Gasunie Transport services b.v. heeft wel een zienswijze ingediend, deze wordt hierna behandeld.

In totaal zijn daarmee gedurende de periode van terinzagelegging vier zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Gasunie transport services b.v., Concourslaan 17, 9727 KC Groningen, 26 november 2018, ontvangen 26 november 2018

Reclamant heeft geconstateerd dat er diverse bouwwerken staan op de adressen Witbolgrasbeemd 36, 38, 40, 42 en 44, die vallen binnen de belemmeringenstrook van 4 meter van de ter plaatse aanwezige gasleiding. Reclamant heeft hier nooit toestemming voor gegeven. Betreffende bouwwerken zijn in strijd met het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

Reclamant heeft in oktober 2017 ook een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan “Dommelen”. Naar aanleiding van genoemde vooroverlegreactie is de ligging van de twee aardgastransportleidingen ter hoogte van de Loonderweg gecontroleerd. Uit de controle is gebleken dat de leidingen reeds correct waren ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan, evenals de belemmeringenstrook.

De belemmeringenstrook is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’. In artikel 18 van de regels is bepaald dat binnen deze dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) mogen worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten in deze belemmeringenstrook wordt dus niet rechtstreeks toegelaten. Het gaat hier echter om nieuwe bouwwerken. De bouwwerken die volgens reclamant reeds in de belemmeringenstrook staan, zijn gerealiseerd in de periode tussen 1992 en 2010. Voor de bouw van de woningen met aanbouwen zijn destijds de benodigde vergunningen verleend. Bouwwerken zoals tuinhuisjes en schuurtjes zijn geplaatst middels een melding of waren destijds bouwvergunningsvrij. Uit archiefstukken en luchtfoto's is af te leiden dat dit type bouwwerken zijn gerealiseerd in de periode tussen 1994 en 2008. Hierbij wordt opgemerkt dat het geen kwetsbare objecten betreft.

In het nieuwe bestemmingsplan "Dommelen" wordt bouwen in de belemmeringenstrook niet rechtstreeks toegelaten. Dit is juridisch geborgd in artikel 18 van de regels. In paragraaf 4.3.7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid, onder andere in het kader van de aardgastransportleidingen. Hieruit blijkt dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde nergens overschrijd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt voldaan aan de actuele wet- en regelgeving en tevens de bestaande rechten van bewoners worden gerespecteerd.

Bovenstaande argumenten zijn op 4 januari 2019 voorgelegd aan reclamant. Reclamant heeft per e-mail d.d. 8 januari 2019 aangegeven dat de zienswijze niet als zodanig beschouwd kan worden. Reclamant heeft de reactie (zienswijze) slechts ingediend omdat zij de gemeente wil verzoeken in de toekomst aandacht hieraan te besteden, zodat er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de belemmeringenstrook kunnen plaatsvinden.

Gezien het voorgaande leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

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

2. Reclamant 2, 10 november 2018, ontvangen 10 november 2018

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Sneeuwkllokje 3. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend, waarop de gemeente op 6 februari 2018 een antwoord heeft geformuleerd. Reclamant is het niet eens met de reactie van de gemeente. Reclamant blijft van mening dat met de bouwmogelijkheden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zijn rechten en plichten voor zijn perceel ten opzichte van de huidige voorschriften niet worden beschermd. Reclamant zou zijn (bouw)rechten verspelen en mogelijk zijn toekomstige plannen voor het ontwikkelen van het terrein zeer beperken. Reclamant is bereid mee te denken over een eventuele nieuwe bestemming op het perceel waar de omgeving mee zal instemmen. Gedacht wordt aan bedrijfsbebouwing of mogelijk woningbouw als bestemming. Reclamant heeft in de zienswijze verzocht om een onderhoud met de wethouder.

Gesprek d.d. 13 december 2018

Op 13 december 2018 heeft het gevraagde gesprek plaatsgevonden met wethouder Marchal. Reclamant heeft tijdens het gesprek zijn zienswijzen mondeling toegelicht. Reclamant heeft aangegeven dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van de strook grond gelegen ten westen van het perceel Bergstraat 41 worden beperkt. Reclamant is van mening dat daar een woning gebouwd kan worden. Aan reclamant is uitgelegd dat dit echter niet het geval is. Door de aanwezigheid van de vrijstaande woning op het perceel Bergstraat 41 zijn de geldende bouwmogelijkheden reeds benut. Reclamant is daarnaast van mening dat hij door het nieuwe bestemmingsplan beperkt wordt bij eventuele toekomstige onderhandelingen. Op het moment van de afspraak is er echter geen sprake van onderhandelingen, wat door reclamant wordt bevestigd. Hierdoor blijft de bestemmingslegging op de gronden ten westen van het perceel Bergstraat 41 als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen", de beste vertaling van de huidige planologische mogelijkheden. Mocht in de toekomst op deze gronden alsnog een bestemmingswijziging gewenst zijn, dan kan op dat moment daarvoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Verder heeft reclamant aangegeven dat er in het vigerende bestemmingsplan "Dommelen 2009" geen maximale bouwhoogte is opgenomen. Hij heeft begrepen dat de nu opgenomen maximum bouwhoogte van 6 m is gebaseerd op de feitelijk aanwezige bouwhoogte. Reclamant verzoekt een bouwhoogte aan te houden van 9 meter, zodat er meer bouwmogelijkheden behouden blijven. Ditzelfde geldt voor de goothoogte die in het nieuwe bestemmingsplan conform de nieuwe systematiek is aangepast naar 4 meter. Reclamant heeft verzocht de goothoogte naar boven af te ronden naar 5 m.

Tijdens het gesprek heeft reclamant aangegeven te onderzoeken welke ontwikkelingen mogelijk zijn op het perceel. Gedacht wordt aan een invulling met zorgwoningen. Er is aangegeven dat de gemeente een dergelijk verzoek graag tegemoet ziet en hierin wil meedenken. Hiervoor kan het beste een principeverzoek worden ingediend.

Hieronder wordt nader ingegaan op de schriftelijk ingediende zienswijzen.

- a) *Reclamant geeft aan dat het huidige bestemmingsplan "Dommelen 2009" geen maximale bouwhoogte voorschrijft. In het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" is wel een maximale bouwhoogte opgenomen, afgezet op de huidige bebouwingshoogte. Reclamant verzoekt om een bouwhoogte aan te houden van minimaal 9 meter, zodat er meer bouw mogelijkheden behouden blijven.*

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 is in ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" conform de nieuwe systematiek een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen, welke maat is afgestemd met de bestaande feitelijke situatie.

Naar aanleiding van de zienswijze en het gesprek d.d. 13 december 2018 (zie hiervoor) is het verzoek voor aanpassing van de goot- en bouwhoogte opnieuw beoordeeld. Het perceel Sneeuwkllokje 3 is omringd door percelen aan de Bergstraat, Hyacinthlaan en Groenstraat. Op deze percelen is bebouwing aanwezig waarvan de bouwhoogte, op grond van het ontwerpbestemmingsplan, maximaal 10 meter mag bedragen. Gezien de ligging van het perceel Sneeuwkllokje 3 ten opzichte van omliggende percelen én de geldende bouw mogelijkheden op het perceel, zijn er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen doorslaggevende bezwaren aanwezig om de maximale goot- en bouwhoogte aan te passen tot 5 respectievelijk 9 meter. Door de voorgestelde aanpassing worden de belangen van derden niet onevenredig aangetast, mede gelet op de geldende bouw mogelijkheden. De goot- en bouwhoogte wordt dan ook aangepast zoals verzocht door reclamant.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De maximale goot- en bouwhoogte wordt op het perceel Sneeuwkllokje 3 aangepast naar 5 respectievelijk 9 meter.

- b) *Het nieuwe bestemmingsplan staat het bouwen van een bedrijfswoning niet meer toe. Reclamant wil de mogelijkheid behouden om in de nabije toekomst een bedrijfswoning te bouwen bij zijn bedrijf. Reclamant heeft zelf onderzoek gedaan en is tot de conclusie gekomen dat er veel vraag is naar "kleine bedrijfsgebouwen" waarbij de kleine ondernemer bij het bedrijf kan wonen.*

In het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" 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. Bedrijfsgrond 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".

Bij de beantwoording van de inspraakreacties in februari 2018 is dit standpunt reeds aan reclamant bekendgemaakt. Toen is tevens aangegeven dat tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" gebruik kon worden gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan "Dommelen 2009". Van deze mogelijkheid heeft reclamant echter geen gebruik gemaakt.

Tijdens het gesprek d.d. 13 december 2018 heeft reclamant aangegeven te onderzoeken welke ontwikkelingen mogelijk zijn op het perceel. Gedacht wordt aan een invulling met zorgwoningen. Er is aangegeven dat de gemeente een dergelijk verzoek graag tegemoet ziet en hierin wil meedenken. Hiervoor kan het beste een principeverzoek worden ingediend.

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

- c) *Reclamant geeft aan dat de gronden naar de Bergstraat in het geldende bestemmingsplan bestemd zijn als woonfunctie. Wat reclamant betreft heeft dit geen relatie of sprake is van een bestemming bedrijfswoning. Hierdoor kan indiener in de toekomst een woonhuis realiseren op deze strook.*

Tijdens het gesprek met wethouder Marchal op 13 december 2018 is dit punt door reclamant toegelicht. Reclamant was in de veronderstelling dat de betreffende gronden, gelegen ten westen van het perceel Bergstraat 41, in het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" bestemd waren als 'Bedrijf'. Dit is echter niet het geval: de gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" bestemd voor 'Wonen', waarbij de geldende bestemmingsplanmogelijkheden zijn vertaald naar de nieuwe systematiek.

Reclamant blijft van mening door het nieuwe bestemmingsplan beperkt te worden bij eventuele toekomstige onderhandelingen. Echter, op het moment van de afspraak was geen sprake van onderhandelingen. Omdat bestemmingsplan "Dommelen" het karakter heeft van een conserveringsplan, is de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Daarbij geldt dat de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (gebruik en bebouwing) in het geactualiseerde plan behouden blijven. De bestemmingslegging zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" voldoet aan deze uitgangspunten, waarbij de bestaande vrijstaande woning Bergstraat 41 leidend is. Er zijn geen doorslaggevende redenen aanwezig die rechtvaardigen om op dit punt af te wijken van de vastgestelde en toegepaste bestemmingsplansystematiek.

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

3. Reclamanten 3, 14 november 2018, ontvangen 14 november 2018

- a) *De zienswijze van reclamanten betreft het veranderen van de bestemming voor het braakliggende perceel aan de Bergstraat naast 23 (cafetaria de Berg). Reclamanten geven aan dat voorheen de bestemming wonen voor dit perceel was beschreven, maar dat dit nu wordt gewijzigd naar de bestemming 'specifieke vorm van wonen – horeca'. Reclamanten grenzen aan dit perceel en zijn daardoor direct belanghebbenden. Door de bestemming van dit perceel te veranderen naar de bestemming wonen met horeca, voorzien reclamanten dat dit de weg vrijmaakt om het perceel op den duur te gebruiken voor het bebouwen ten behoeve van een horecabedrijf. Reclamanten hebben begrepen dat de bestemmingswijziging voortkomt uit het*

- verlenen van een vergunning voor het aanbouwen van een extra gedeelte aan de cafetaria en het maken van een speeltuin ten behoeve van de cafetaria.*
- b) *Reclamanten geven als alternatief om het perceel te splitsen in twee bestemmingen: het gedeelte met de uitbreiding van het pand bestemmen als Horeca, het gedeelte daarnaast bestemmen als Tuin ten behoeve van het horecapand. Op deze manier zijn reclamanten zeker van een niet nóg snellere uitbreiding van eventuele andere bedrijfsactiviteiten.*
- c) *Reclamanten betreuren het dat het bestemmingsplan niet gehandhaafd kan blijven zoals oorspronkelijk met de bestemming wonen. Reclamanten vinden het vreemd dat er vergunningen verleend kunnen worden die in strijd zijn met het bestemmingsplan, waarna het bestemmingsplan wordt aangepast aan de verleende vergunning. Het maakt als burens namelijk een zeer groot verschil of er een speeltuin aangrenzend aan de achtertuin komt of een woonhuis.*

Reclamanten hebben aangegeven de zienswijzen graag mondeling toe te lichten.

Mondelinge toelichting zienswijze

Op 21 december 2018 heeft een ambtelijk gesprek plaatsgevonden waarin een van de reclamanten de zienswijzen mondeling heeft toegelicht. De zorgen van reclamanten omtrent snelle, ongewenste ontwikkelingen op het betreffende perceel zijn daarmee verduidelijkt. Tijdens het gesprek bleek dat de ambtelijke aanpassing tussen het *voorontwerp*bestemmingsplan en het *ontwerp*bestemmingsplan met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' bij reclamant niet was opgevallen. De ambtelijke aanpassing ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aan reclamant uitgelegd. Daarbij is benadrukt dat het perceel gelegen ten westen van Bergstraat 23 de hoofdbestemming 'Wonen' behoudt. Dit is conform het geldende bestemmingsplan "Dommelen 2009" en was ook in het voorontwerpbestemmingsplan als zodanig opgenomen. Daarnaast is uitgelegd dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' in de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" nader is gespecificeerd, zodat beter wordt aangesloten bij de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning d.d. 4 april 2017. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van genoemde aanduiding uitsluitend een terrein met prieel, speeltoestel, schaduwdoek en springkussen behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf is toegestaan. Deze specifieke manier van bestemmen doet het meeste recht aan zowel de verleende vergunning als de belangen van omwonenden. Reclamant gaf na deze uitleg aan iets geruster te zijn nu de betreffende aanduiding in de regels van het ontwerpbestemmingsplan nader is beperkt.

Hieronder nader ingegaan op de schriftelijk ingediende zienswijzen.

- a) Het perceel gelegen ten westen van Bergstraat 23 heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" de bestemming 'Wonen'. Dit is conform het geldende bestemmingsplan "Dommelen 2009" en past dan ook in het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Aanvullend is op dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' gelegd, omdat op 17 november 2016 een omgevingsvergunning is verleend voor horeca-activiteiten op dat perceel. 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 tevens het bestreden besluit herzien. Er is nadien geen beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Daardoor is de omgevingsvergunning voor de horeca-activiteiten op het betreffende perceel onherroepelijk geworden.
- Het is gebruikelijk om onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen planologisch te verwerken in een bestemmingsplan. In het *voorontwerp*bestemmingsplan "Dommelen" is dat gedaan door op de woonbestemming van het perceel ten westen van Bergstraat 23 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' op te nemen. In de regels van het

voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van wonen – horeca'*: horeca behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf is toegestaan.

Bij nader inzien bleek deze regel meer horeca activiteiten mogelijk te maken op het perceel dan waarvoor omgevingsvergunning is verleend. Daarom is de regel in het ontwerpbestemmingsplan als volgt aangepast: *'specifieke vorm van wonen – horeca'*: een terrein met prieel, speeltoestel, schaduwdoek en springkussen behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf.

Het perceel kan door deze specifieke manier van bestemmen niet voor andere horecadoeleinden bebouwd worden. Mocht dat in de toekomst gewenst zijn, dan zal daarvoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

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

- b) Reclamanten stellen als alternatief voor het betreffende perceel te splitsen in twee bestemmingen. Door de specifieke manier van bestemmen zoals toegelicht onder a), is dit reeds op een andere wijze in het bestemmingsplan verwerkt. Er wordt daarmee recht gedaan aan zowel de verleende omgevingsvergunning als de belangen van omwonenden. Er zijn geen redenen het plan op dit punt nader aan te passen.

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

- c) Het verlenen van omgevingsvergunningen in afwijking van een geldend bestemmingsplan behoort tot de wettelijke mogelijkheden binnen het omgevingsrecht. In het algemeen bestaat hierdoor de mogelijkheid om in te spelen op ontwikkelingen die ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan nog niet in beeld waren. Voordat een vergunning in afwijking van een bestemmingsplan kan worden verleend, dient een afweging plaats te vinden waarbij diverse aspecten, waaronder de belangen van derden, worden meegewogen.

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

4. Reclamanten 4, mede namens omwonenden, 27 november 2018, ontvangen 3 december 2018

- a) *Reclamanten hebben geconstateerd dat op het braakliggend terrein naast cafetaria de Berg de bestemming 'specifieke vorm van wonen – horeca' is gehandhaafd, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan "Dommelen". Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming specifieke vorm van wonen en horeca. In het verleden heeft dit perceel altijd de bestemming wonen gehad. De Bergstraat had in het verleden door de lintbebouwing een landelijk karakter. In de structuurvisie van de gemeente staat dat het oorspronkelijk straatbeeld van de woonomgeving behouden moet blijven. Door in de Bergstraat een extra horecagelegenheid te bestemmen, is dat tegenstrijdig met de oorspronkelijke uitstraling.*
- b) *In het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" is het mogelijk om op het braakliggend perceel op de begane grond een horecavoorziening te vestigen met daarop nog twee verdiepingen met woningen. De bouwhoogte is aanzienlijk meer als de bouwhoogte van de huidige bebouwing. Bovendien trekt deze eventuele horecavoorziening meer bezoekers aan. Dit is volgens reclamanten niet de doelstelling van een dorpskern met een landelijk karakter.*
- c) *Reclamanten accepteren de uitbreiding van de cafetaria waarvoor vergunning is verleend, maar zijn van mening dat op het resterende braakliggend perceel enkel de bestemming Wonen moet rusten. Bij de herziening van het bestemmingsplan "Dommelen" wordt het verzoek om een horecagelegenheid te bestemmen gehonoreerd, en dat is tegenstrijdig met de oorspronkelijke randvoorwaarden die voor dit bestemmingsplan zijn opgesteld. Bij de geprojecteerde horecagelegenheid hebben reclamanten de ervaring dat bezoekers op het terras of buiten het gebouw kunnen vertoeven. Bij dit soort situaties veroorzaken de*

bezoekers de nodige geluidsoverlast. Ook kunnen er vanuit genoemd perceel voorwerpen naar de achtertuinen van reclamanten worden gegooid. Reclamanten ervaren dit als ernstige overlast. Dit bezwaar berust op feiten, omdat reclamanten in het verleden de nodige vergelijkbare overlast van de huidige cafetaria hebben ondervonden.

- d) *Indien op genoemd perceel een horeca gelegenheid wordt gevestigd, krijgen reclamanten aanmerkelijk 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 met enige vorm van horeca op genoemd perceel vaststelt en een vergunning hiervoor verleent, houden reclamanten het recht voor om als gevolg van de bestemmingsplanwijziging een verzoek tot planschade in te dienen.*

Reclamanten hebben aangegeven de omschreven zienswijze graag mondeling toe te lichten.

Mondelinge toelichting zienswijzen

Op 21 december 2018 heeft een ambtelijk gesprek plaatsgevonden waarin een van de reclamanten de zienswijzen mondeling heeft toegelicht. De zorgen omtrent een ongewenste horeca ontwikkeling op het betreffende perceel zijn daarmee verduidelijkt.

Tijdens het gesprek is de ambtelijke aanpassing tussen het *voorontwerp*bestemmingsplan en het *ontwerp*bestemmingsplan met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' nader uitgelegd. Daarbij is benadrukt dat het perceel gelegen ten westen van Bergstraat 23 de hoofdbestemming 'Wonen' behoudt. Dit is conform het geldende bestemmingsplan "Dommelen 2009" en was ook in het voorontwerpbestemmingsplan als zodanig opgenomen. Daarnaast is uitgelegd dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' in de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" nader is gespecificeerd, zodat beter wordt aangesloten bij de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning d.d. 4 april 2017. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van genoemde aanduiding uitsluitend een terrein met prieel, speeltoestel, schaduwdoek en springkussen behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf is toegestaan. Deze specifieke manier van bestemmen doet het meeste recht aan zowel de verleende vergunning als de belangen van omwonenden. Door deze uitleg heeft reclamant een duidelijker beeld van wat de mogelijkheden zijn op het betreffende perceel.

Hieronder wordt nader ingegaan op de schriftelijk ingediende zienswijzen.

- a) Het perceel gelegen ten westen van Bergstraat 23 heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Dommelen" de bestemming 'Wonen'. Dit is conform het geldende bestemmingsplan "Dommelen 2009" en past dan ook in het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. De geldende bestemming is behouden en daarmee ook de lintbebouwing. Aanvullend is op genoemd perceel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' gelegd, omdat op 17 november 2016 een omgevingsvergunning is verleend voor horeca-activiteiten op dat perceel. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden. Het is gebruikelijk om onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen planologisch te verwerken in een bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan "Dommelen" is dat gedaan door op de woonbestemming van het perceel ten westen van Bergstraat 23 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – horeca' op te nemen. In de regels van het *voorontwerp*bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van wonen – horeca*': *horeca behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf* is toegestaan.

Bij nader inzien bleek deze regel meer horeca activiteiten mogelijk te maken op het perceel dan waarvoor omgevingsvergunning is verleend. Daarom is de regel in het *ontwerp*bestemmingsplan als volgt aangepast: '*specifieke vorm van wonen – horeca*': *een terrein met prieel, speeltoestel, schaduwdoek en springkussen behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf*.

Het perceel kan door deze specifieke manier van bestemmen niet voor andere

horecadooelinden bebouwd worden. De aanwezige stedenbouwkundige structuur blijft behouden. Mochten in de toekomst andere ontwikkelingen gewenst zijn, dan zal daarvoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

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

- b) Het ontwerpbestemmingsplan “Dommelen” maakt het mogelijk om op het betreffende perceel een vrijstaande woning te bouwen. Dit is conform het geldende bestemmingsplan “Dommelen 2009” en past binnen het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Het is echter niet mogelijk om op de begane grond een horecavoorziening te vestigen met daarop nog twee verdiepingen met woningen. Door de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – horeca’ kan op het perceel een prieel, speeltoestel, schaduwdoek en springkussen behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf worden gerealiseerd. Het is dus niet mogelijk een horecavoorziening te vestigen. De bouwhoogte is opgenomen overeenkomstig de vastgestelde bestemmingsplansystematiek.

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

- c) Zoals aangegeven onder a) is op het betreffende perceel de bestemming ‘Wonen’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – horeca’ opgenomen naar aanleiding van de onherroepelijke omgevingsvergunning. Het is namelijk gebruikelijk om onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan. Bij de vergunningverlening is een ruimtelijke afweging gemaakt. Daaruit is gebleken dat er geen onoverkomelijke overlast te verwachten is voor de directe omgeving. Er wordt daarbij uitgegaan dat mensen zich gedragen volgens maatschappelijk geaccepteerde normen en waarden. Het gooien van voorwerpen over erfafscheidingen is dat niet, in geen enkele situatie. Mocht op bepaalde momenten toch onoverkomelijke overlast worden ondervonden, wordt aangeraden hierover in gesprek te gaan met de exploitant van de horecagelegenheid.

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

- d) Indien reclamanten 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 zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen die volgen uit de zienswijzen, is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen.

Toelichting

Toevoegen van paragraaf 3.4.7 Agenda 22.

Regels

1. De begripsbepaling van artikel 2.9 blijkt onjuist te zijn en wordt vervangen door 'tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren'.
2. In de aanhef van artikel 14.3.3 wordt de verwijzing naar 'sub 1' vervangen door 'sub 2'.
3. In de aanhef van artikel 17.2.2 blijkt de zinsnede 'gelegen op het zijperceel en/of achterperceel' overbodig te zijn en wordt verwijderd. Volledigheidshalve wordt in de aanhef de zinsnede 'en overkappingen' toegevoegd.

Verbeelding

1. Op het perceel Kantwerkerwei 7a wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Wonen'.
2. Het pand op het perceel Hovenierwei 8 krijgt de aanduiding 'wonen' en de aanduiding 'maximum aantal woningen 1'.
3. Ter hoogte van de korte verbinding tussen Damianusdreef en Loonderweg wordt een stukje grond met de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Verkeer'.
4. Ter plaatse van de zuidelijke parkeerplaatsen bij de toegang van het sportpark aan de Norbertusdreef wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Groen'.
5. Afgelopen periode heeft de gemeente percelen snippergroen verkocht. In de overeenkomsten is opgenomen dat de bestemming van de betreffende percelen wordt gewijzigd naar 'Wonen' of 'Tuin'. De bestemming van de volgende kadastrale percelen is aangepast: G3459, G4530, G5057, G5058, G5183, G5236, G5243, G5246, G5256, G5260, G5262, G5263, G5267, G5268, G5269, G5270, G5271, G5278, G5280, G5282, G5284, G5286, G5289, G5296.

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,
drs. C. Miedema

de voorzitter,
drs. A.B.A.M. Ederveen