

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Karel Mollenstraat Zuid 42-44' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 26 maart t/m 22 april 2020, 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 het Valkenswaard Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode is er één inspraakreactie 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 2 april 2020 de reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen.

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

1. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel, 2 april 2020, ontvangen 2 april 2020

- a. Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De verharding neemt niet toe door dit bestemmingsplan. Het plan heeft geen waterhuishoudkundig belang. Echter, in de plantoelichting is geen waterparagraaf opgenomen. Het waterschap verzoekt minimaal een korte waterparagraaf op te nemen waarin de huidige en toekomstige manier van verwerking van vuil water en hemelwater wordt beschreven. Ook het waterbeleid van de gemeente Valkenswaard zelf en andere overheden wordt opgenomen. Voor inbreidingsplannen zoals deze wordt gevraagd om 15 mm berging voor hemelwater te realiseren.*

De reactie van het waterschap wordt overgenomen en de plantoelichting is hierop aangepast.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting is een waterparagraaf opgenomen.

2. Reclamant 1, mede namens omwonenden, 6 april 2020, ontvangen 6 april 2020

- a. Het nieuwe appartementengebouw, bestaande uit een laag voor een aantal garages en daar bovenop drie woonlagen, heeft slagschaduw tot gevolg. Deze zorgt voor een aanzienlijke beperking van de middag- en avondzon en een beperking van de lichtinval, met name voor de*

appartementen aan de Kerverijstraat 6, 26 en 46. Mogelijkerwijs zal de gezamenlijke tuin op de 1^e etage daar ook last van hebben.

Om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking, hebben wij een bezonningsstudie laten maken. Deze is bijgevoegd. Middels deze bezonningsstudie is gedurende een aantal dagen van de 4 seizoenen inzichtelijk gemaakt wat de toename van schaduw is op de omgeving door de nieuwbouw.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid (zon)lichtinval in de woningen van insprekers. Alleen in het vroege voorjaar (eind maart) en de late zomer (eind september) is er op bepaalde tijdstippen sprake van enige schaduwwerking. Dit is echter zeer minimaal. In de zomer- en wintermaanden is er geen nadelig effect als gevolg van de nieuwbouw. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de schaduw in de gezamenlijke tuin vooral wordt veroorzaakt door het appartementengebouw van insprekers zelf.

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

b. De balkons die aan de zijzijde van de nieuwe appartementen gebouwd worden, zorgen ervoor dat er een vrije inkijk ontstaat in de ramen van de appartementen van insprekers, hetgeen een aantasting vormt van de privacy van de bewoners van deze panden.

De planlocatie bevindt zich in een binnenstedelijke omgeving, in het centrum van Valkenswaard. De afstand van de appartementen van insprekers tot aan de gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt ruim 40 meter. In een binnenstedelijke omgeving mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy dan in een minder dicht bebouwde omgeving. De effecten van het nieuwe plan op de privacy in de woningen van insprekers zijn niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbaar plan. Wij stellen ons op het standpunt dat het hier gaat om een redelijke afstand.

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

c. In het destijds geldende bestemmingsplan voor het appartementengebouw van insprekers, is niets vermeld over de mogelijkheid dat in de toekomst in de directe nabijheid nog een appartementencomplex gebouwd zou kunnen worden. Dit is voor insprekers een uiterst belangrijk, zo niet het enige argument geweest om tot aankoop over te gaan.

De bouwvergunning voor de appartementen van insprekers is verleend in 2004. Ter plaatse gold toen het bestemmingsplan Kernwinkelgebied. De locatie Karel Mollenstraat Zuid 42-44 was bestemd voor Horeca, waarbij de maximale goothoogte van gebouwen op een groot deel van het perceel 4,5 meter bedroeg. Het hoofdgebouw mocht bestaan uit 2 bouwlagen (excl. zolder), met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op dat moment was het planologisch niet mogelijk een appartementengebouw te realiseren. Ook het huidige bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid niet. Dit betekent echter niet dat er nooit iets gewijzigd kan worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, of naar aanleiding van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij vindt een afweging plaats van alle betrokken belangen. In het algemeen kunnen dus aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, temeer omdat een bestemmingsplan iedere 10 jaar wordt herzien.

Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een appartementengebouw op de locatie Karel Mollenstraat Zuid 42-44 als passend binnen de omgeving kan worden gezien. Dit vanwege de ligging in het centrumgebied van Valkenswaard, waar een mix aan functies aanwezig is met ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden.

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

- d. *Omdat bij de bouw ongetwijfeld gebruik zal worden gemaakt van vrachtwagens met zwaar materieel, die door de Karel Mollenstraat, de Frans van Beststraat en de Kerverijstraat rijden, zal dit mogelijkwijs zorgen voor scheuren in de scheurgevoelige panden van het gehele appartementencomplex van insprekers.*

Er vinden vaker bouwwerkzaamheden plaats langs bestaande panden. Dit hoeft geen belemmering te zijn voor bouwwerkzaamheden. Indien er onverhoopt toch schade mocht ontstaan door de werkzaamheden dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk. In dat geval kan contact opgenomen worden met de ontwikkelaar.

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

- e. *Insprekers maken zich ernstige zorgen over de parkeerproblematiek op het Kerverijplein. In het plan wordt aangegeven dat een aantal bewoners zullen moeten parkeren op een aantal van de huidige plaatsen op het Kerverijplein. Daarnaast hebben insprekers begrepen dat het huidige pand van restaurant 'Bij Hos' omgebouwd gaat worden tot een viertal appartementen waarin Polen gehuisvest gaan worden die ook gebruik moeten maken van een aantal plaatsen op het Kerverijplein. Als we dan constateren dat in ieder geval op de donderdagen, vrijdagen, zaterdag en zondagen hele files van auto's talloze rondjes achter elkaar aanrijden om nog ergens een plaatsje te vinden, hetgeen regelmatig tot 'bijna-botsingen' leidt, wordt de situatie er niet beter op. Ook voor zorghulpverleners en familie van de veelal oudere bewoners wordt het steeds moeilijker om nog een parkeerplaats te vinden.*

In de huidige situatie, met de woning en het café (met zaal), bedraagt de parkeervraag volgens de gemeentelijke beleidsnota parkeernormering 39 parkeerplaatsen: 37 voor de horeca en 2 voor de woning. Voor de functie horeca wordt gebruik gemaakt van openbare parkeerplaatsen (Kerverijplein). Voor de toekomstige situatie bedraagt de parkeervraag, uitgaande van 12 appartementen (waarvan 6 seniorenwoningen), 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 7 parkeerplaatsen voorzien. Maximaal 8 voertuigen moeten dus worden geparkeerd in de openbare ruimte.

Op basis van ons parkeernormenbeleid mag de huidige parkeervraag verrekend worden met de toekomstige parkeervraag. De vraag daarbij is of er sprake zal zijn van een toename van de parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen. Omdat er sprake is van meerdere functies (met andere aanwezigheidspercentages) moet worden gerekend met dubbelgebruik. Dit houdt in dat voor verschillende momenten gedurende de week gerekend moet worden met hoge, matige of lage bezetting. Met behulp van aanwezigheidspercentages is bepaald wat de effecten van de nieuwe ontwikkeling zijn op de parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen. De conclusie is dat de bezetting van openbare parkeerplaatsen op geen enkel moment toeneemt. Op alle momenten van de dag/week is zelfs sprake van een afname van de parkeerdruk op openbare plaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

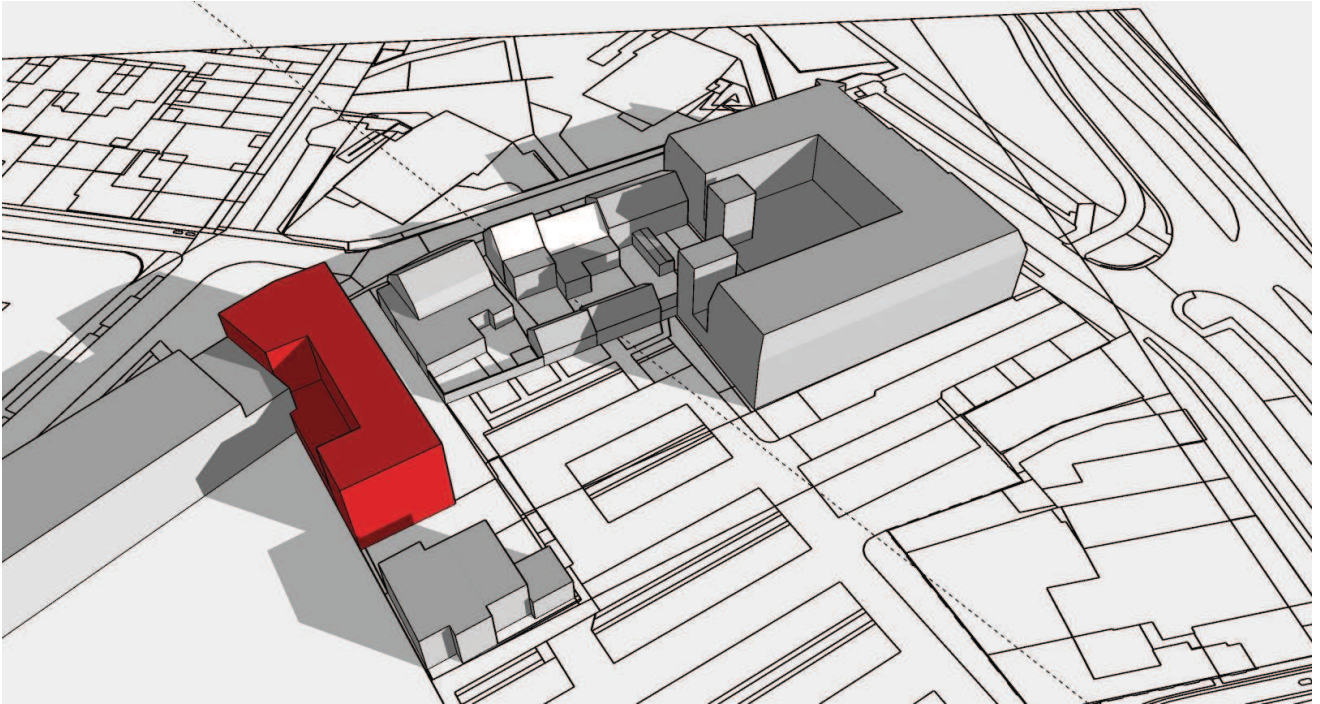
Voor wat betreft de locatie Karel Mollenstraat 44a (restaurant 'Bij Hos') zijn bij ons geen plannen bekend voor het realiseren van 4 appartementen ten behoeve van de huisvesting van Polen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt paragraaf 5.3 'Parkeren en verkeer' aangepast, waarbij wordt verduidelijkt wat de huidige en toekomstige parkeervraag is en wat de effecten zijn op de parkeerdruk.

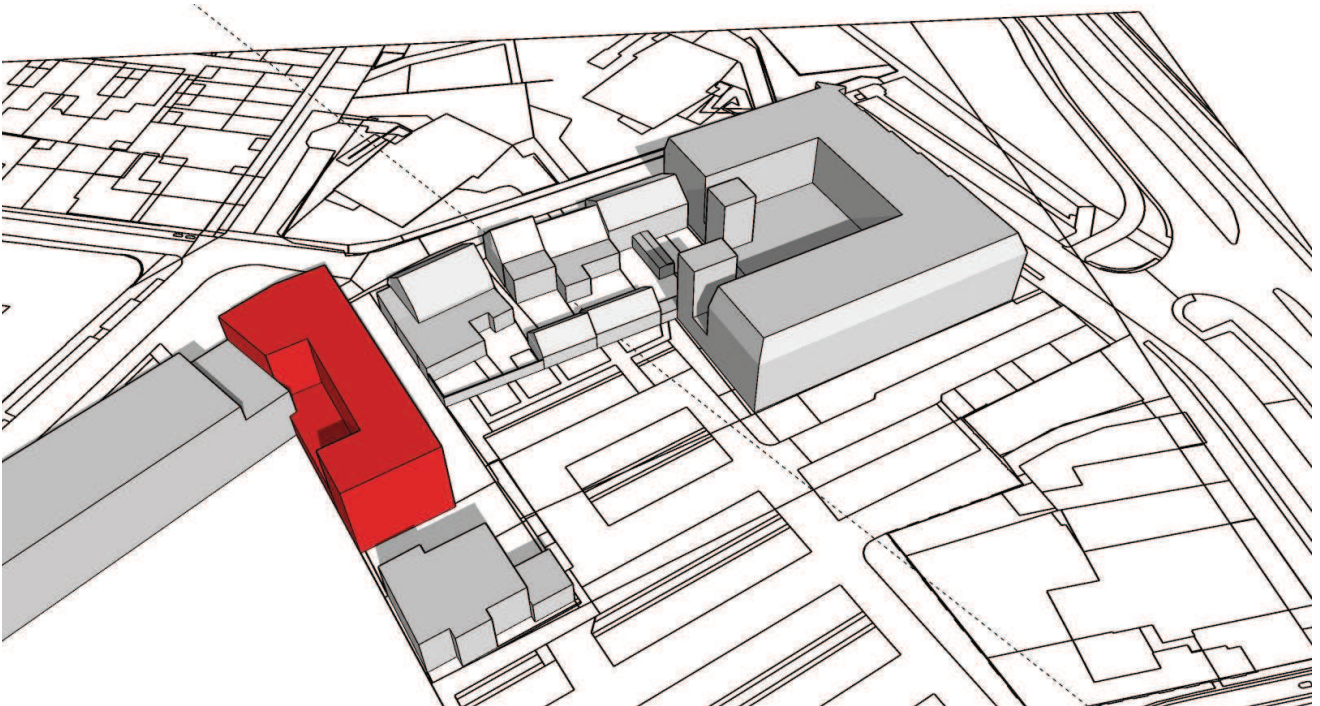
f. De bouw zal voor een belangrijk deel van het appartementencomplex van insprekers een vermindering van het woongenot betekenen en een mogelijke waardevermindering van de betreffende appartementen. Insprekers stellen hiervoor de gemeente bij voorbaat aansprakelijk.

Als u van mening bent dat uw woning door deze ontwikkeling minder waard wordt, kunt u zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek indienen bij de gemeente om tegemoetkoming van de planschade. Dit verzoek zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2%, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie.

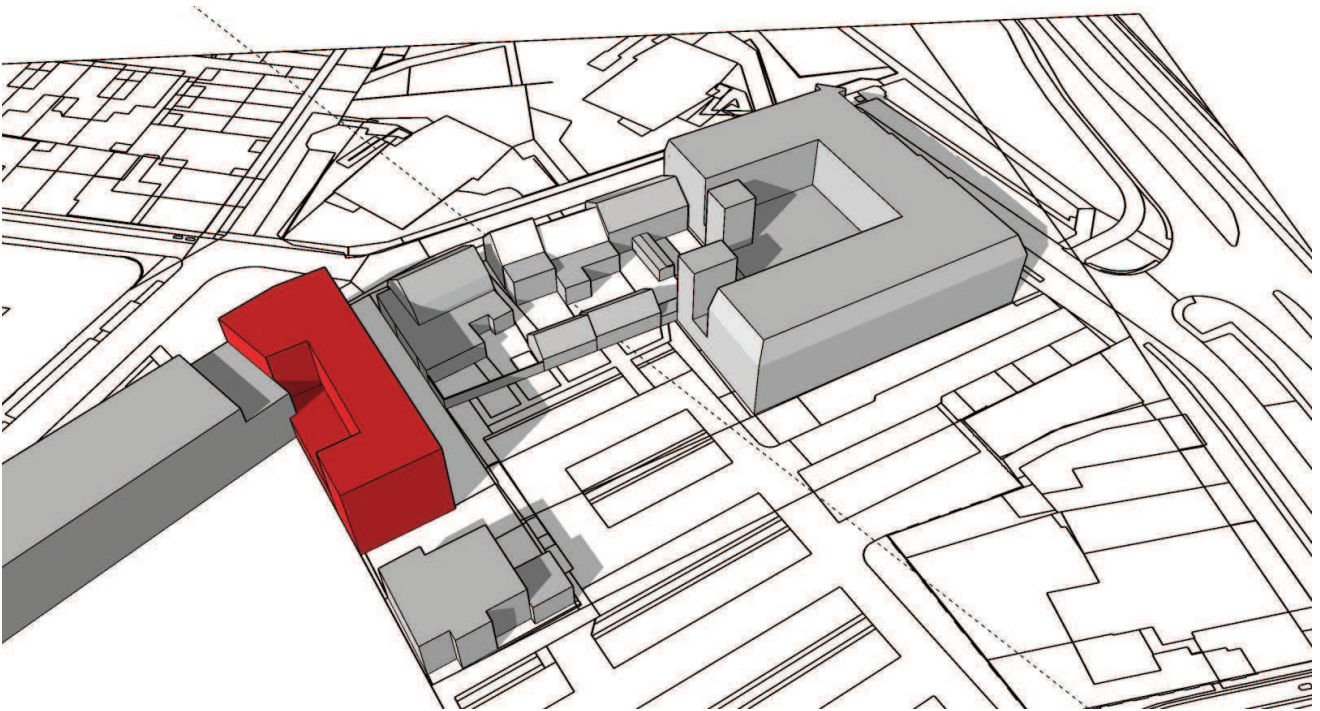
De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



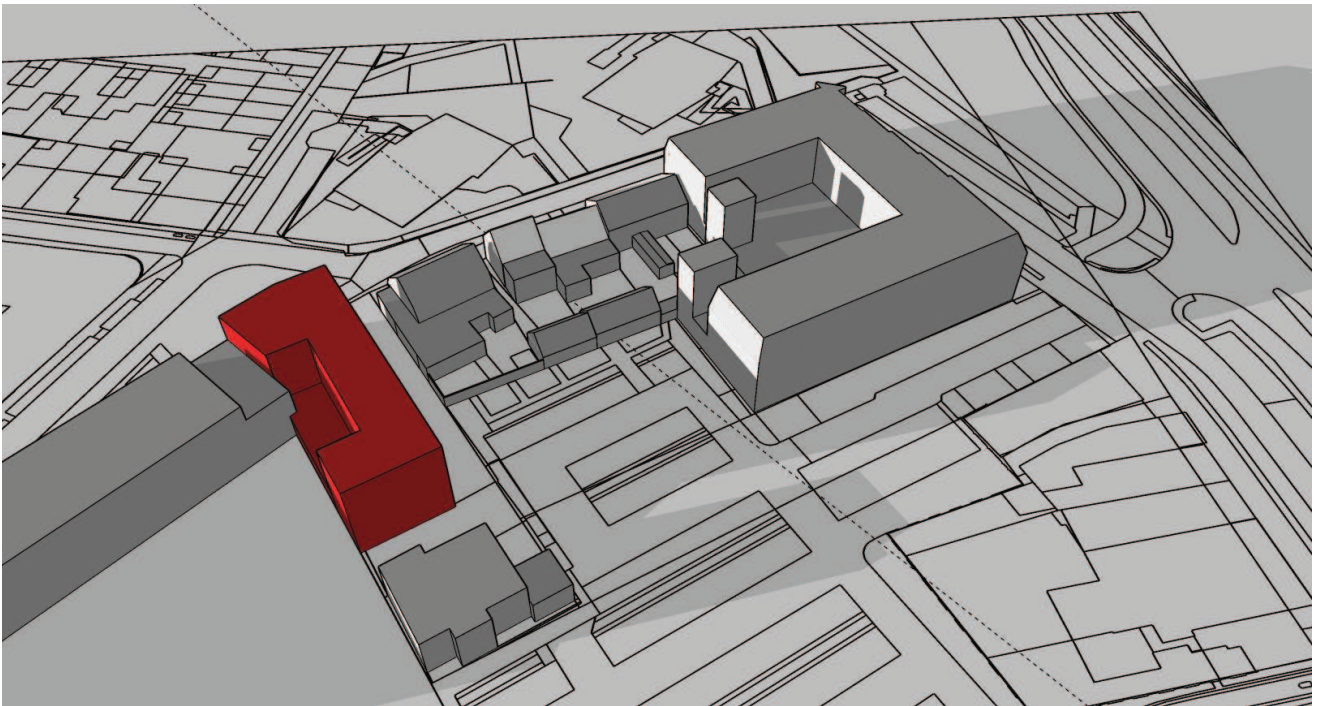
21 maart 09.00 uur



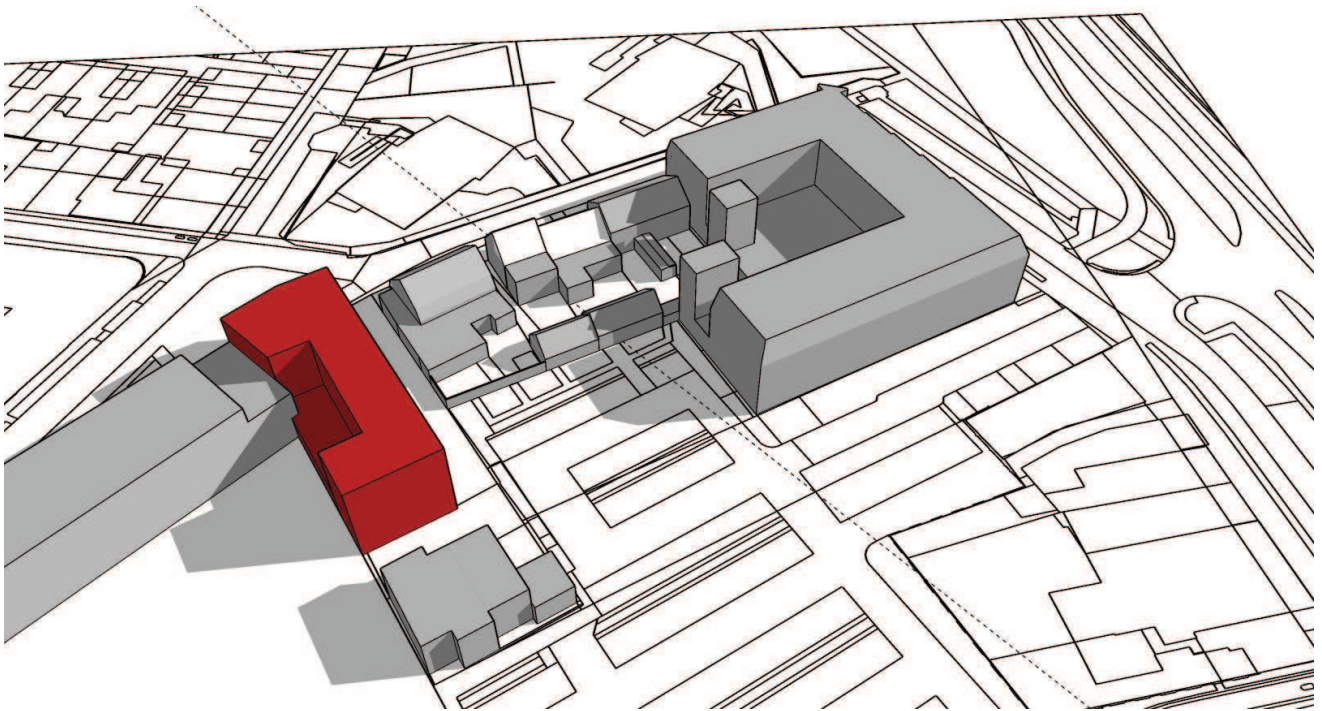
21 maart 12.00 uur



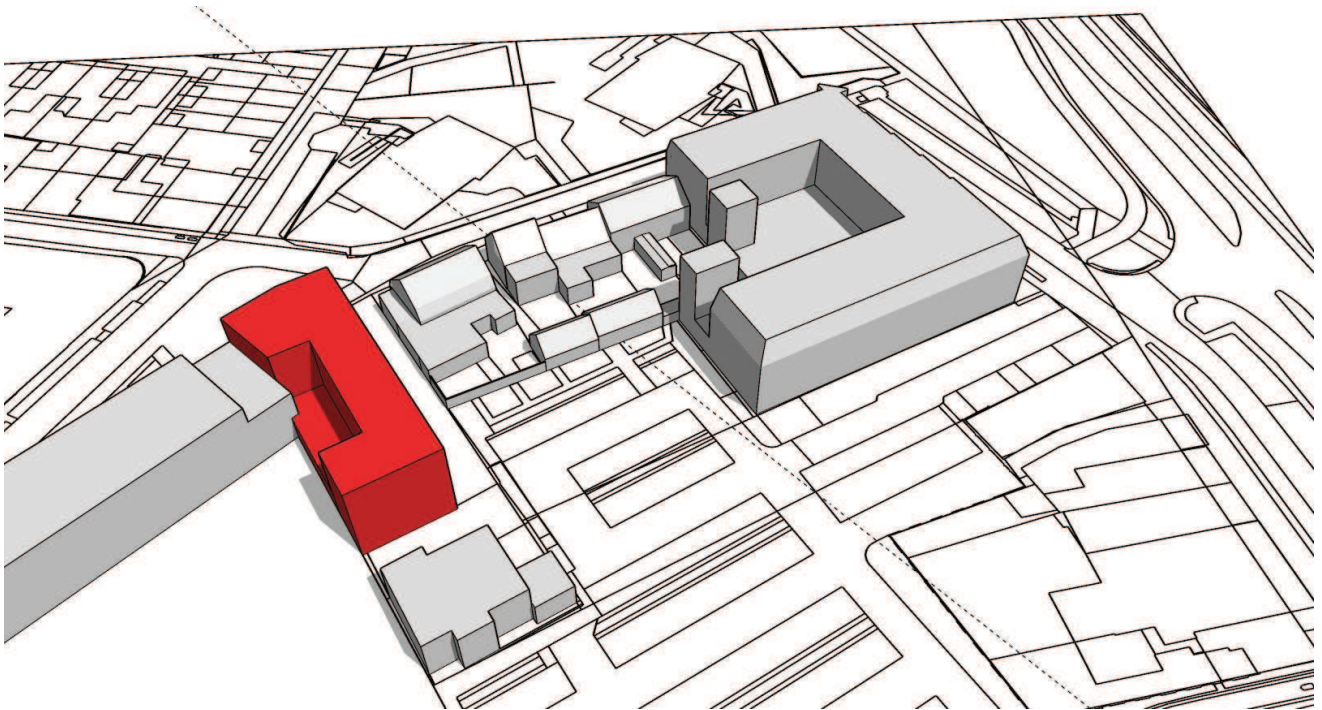
21 maart 15.00 uur



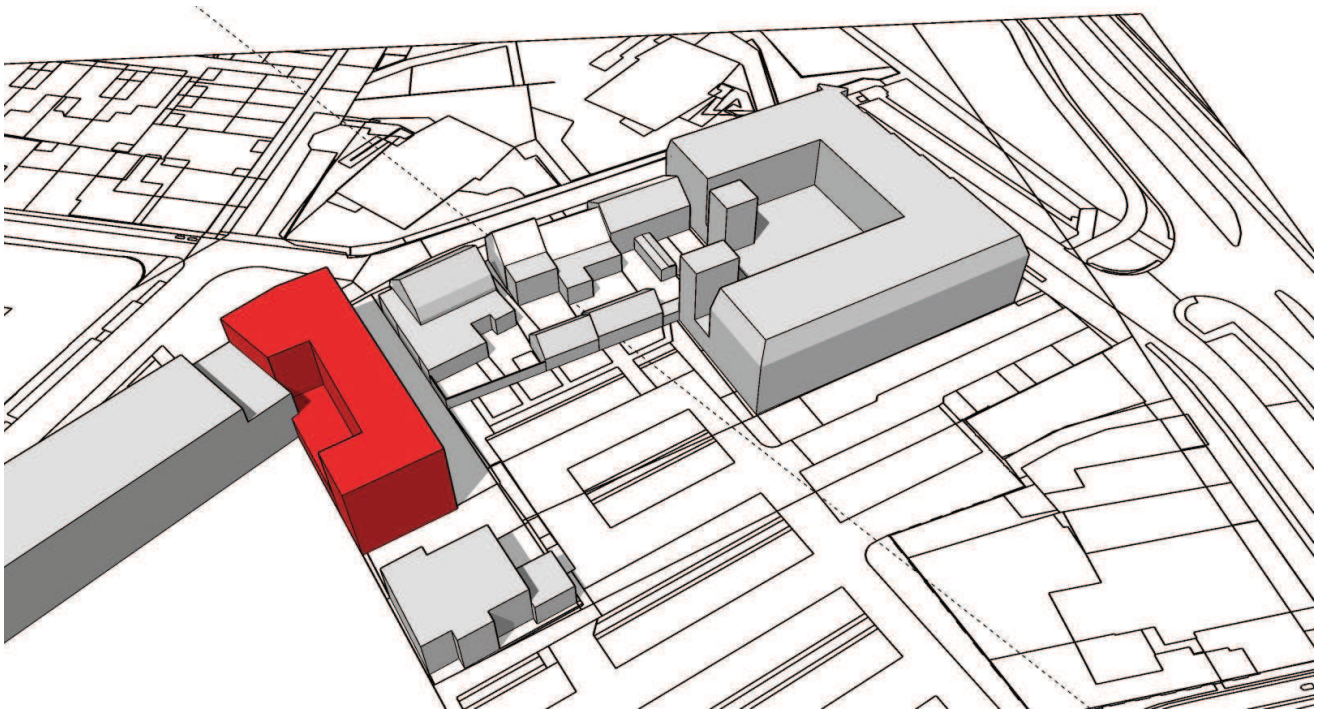
21 maart 18.00 uur



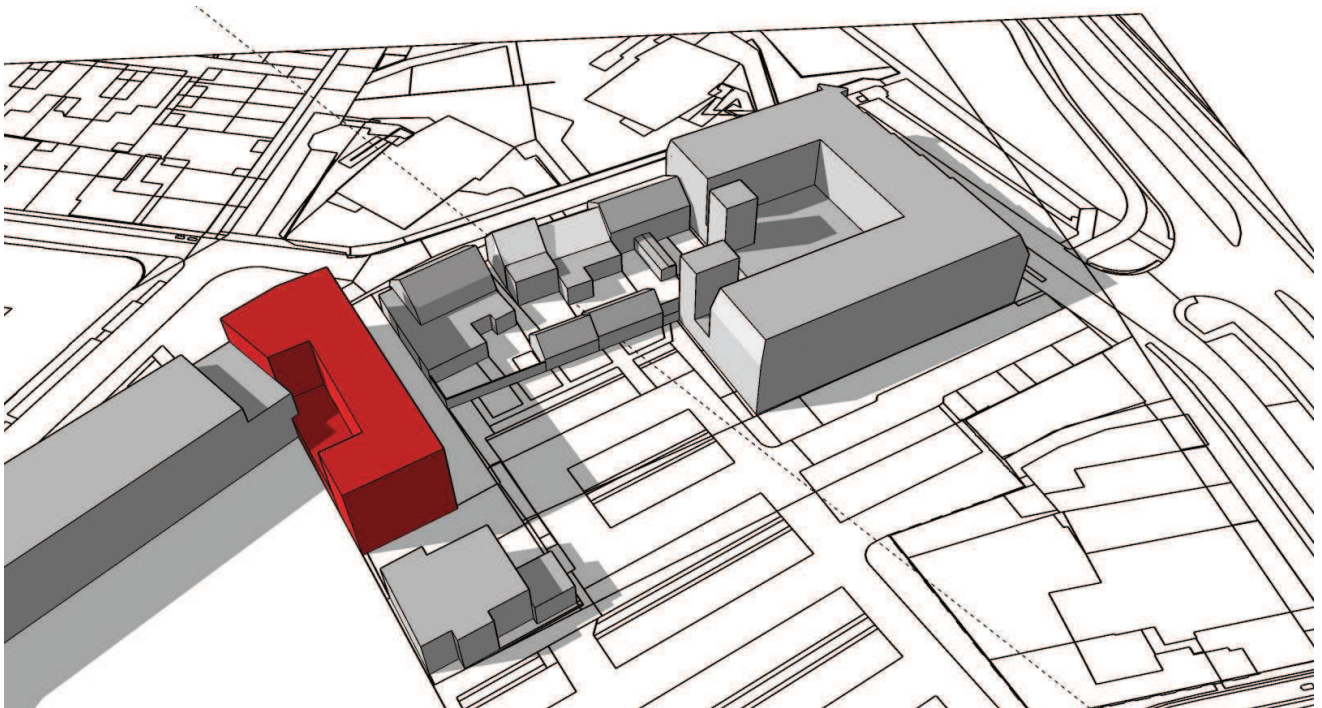
21 juni 09.00 uur



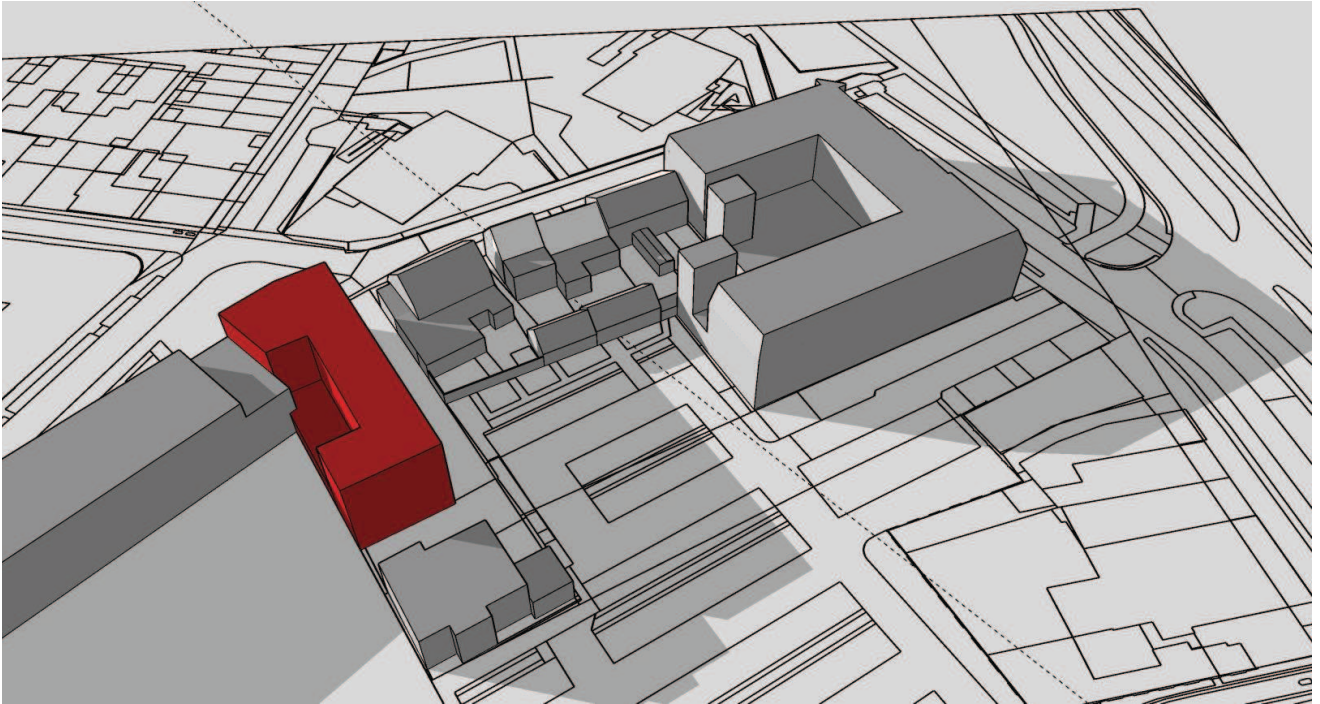
21 juni 12.00 uur



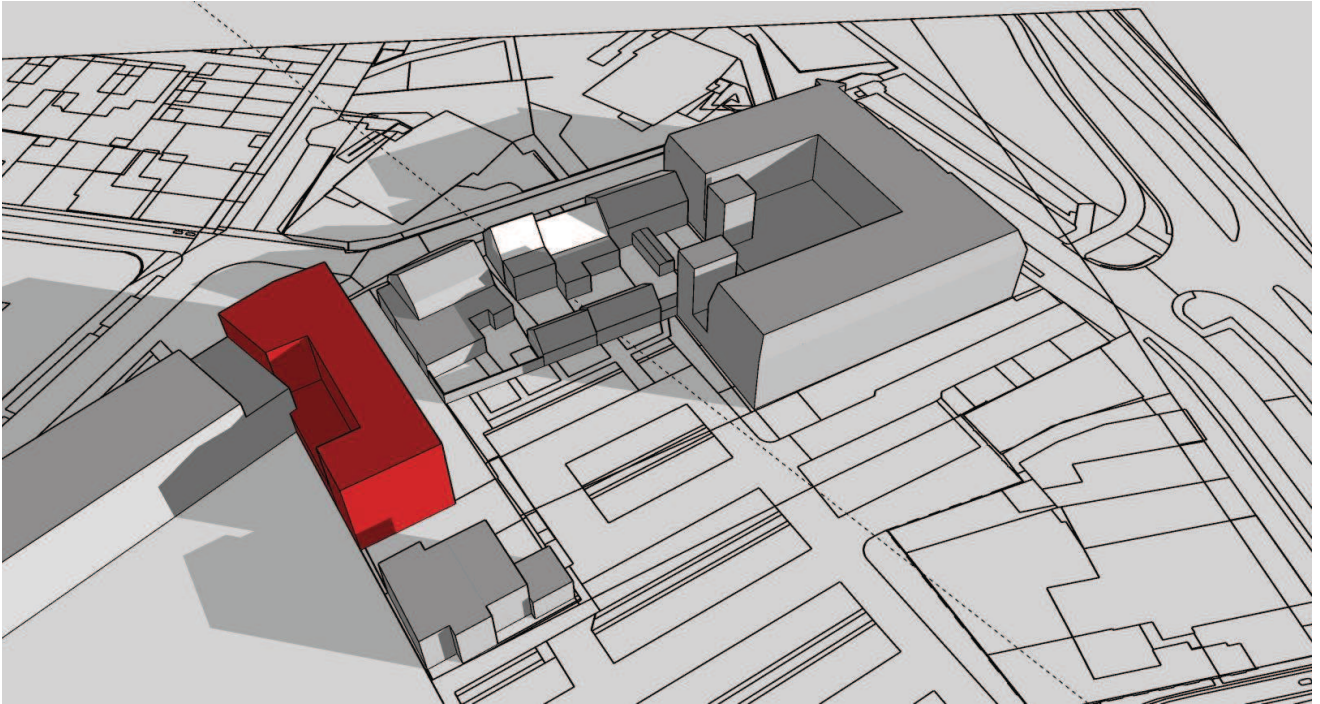
21 juni 15.00 uur



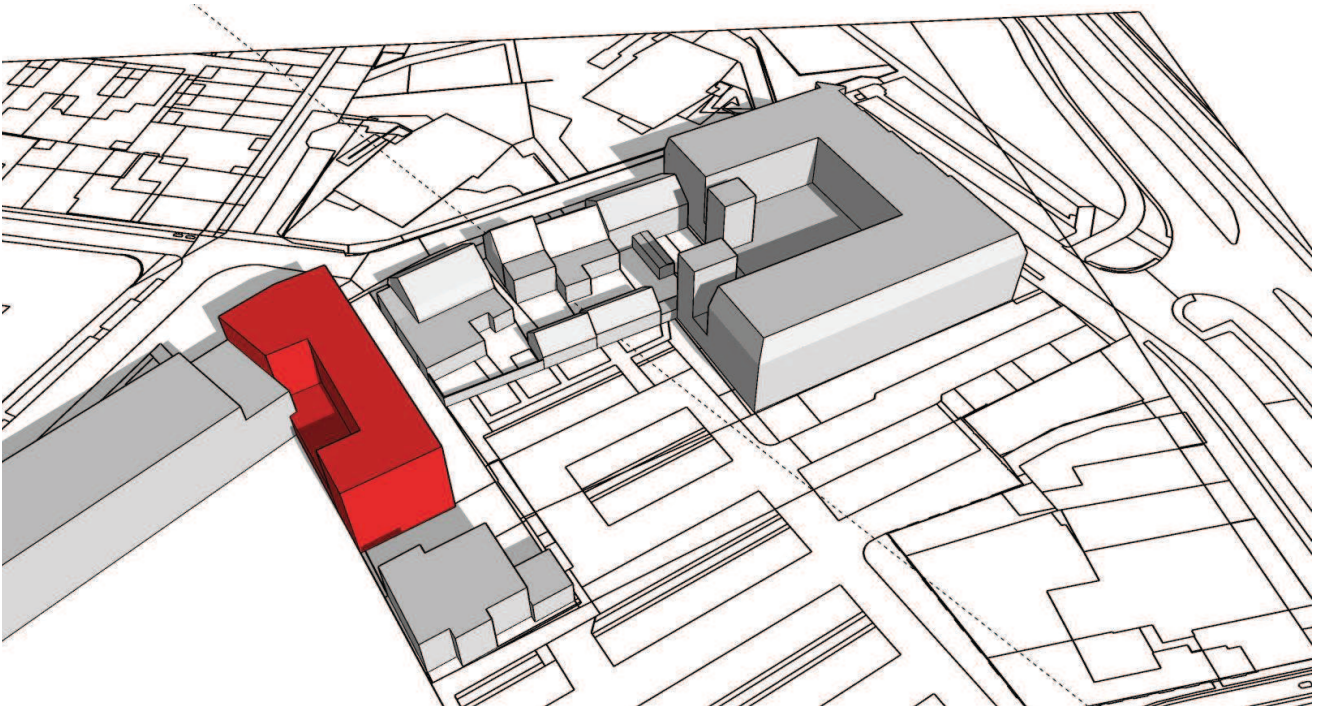
21 juni 18.00 uur



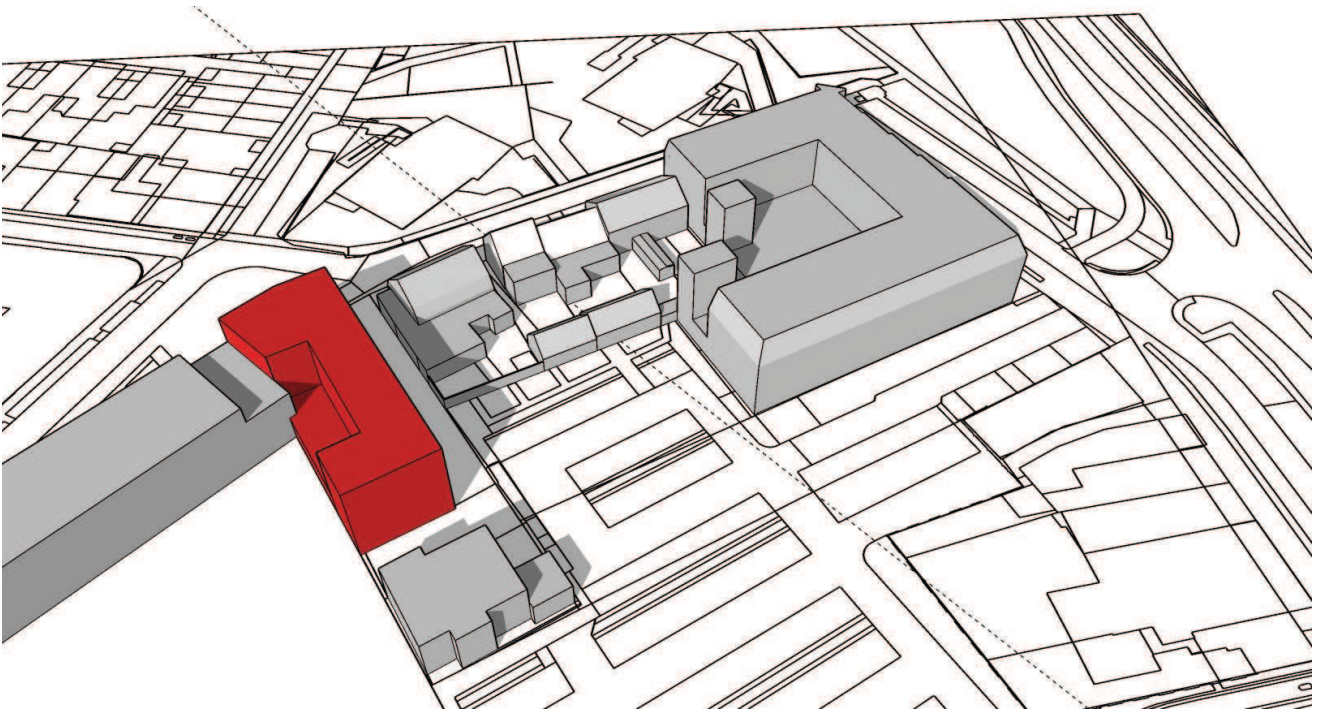
21 juni 20.00 uur



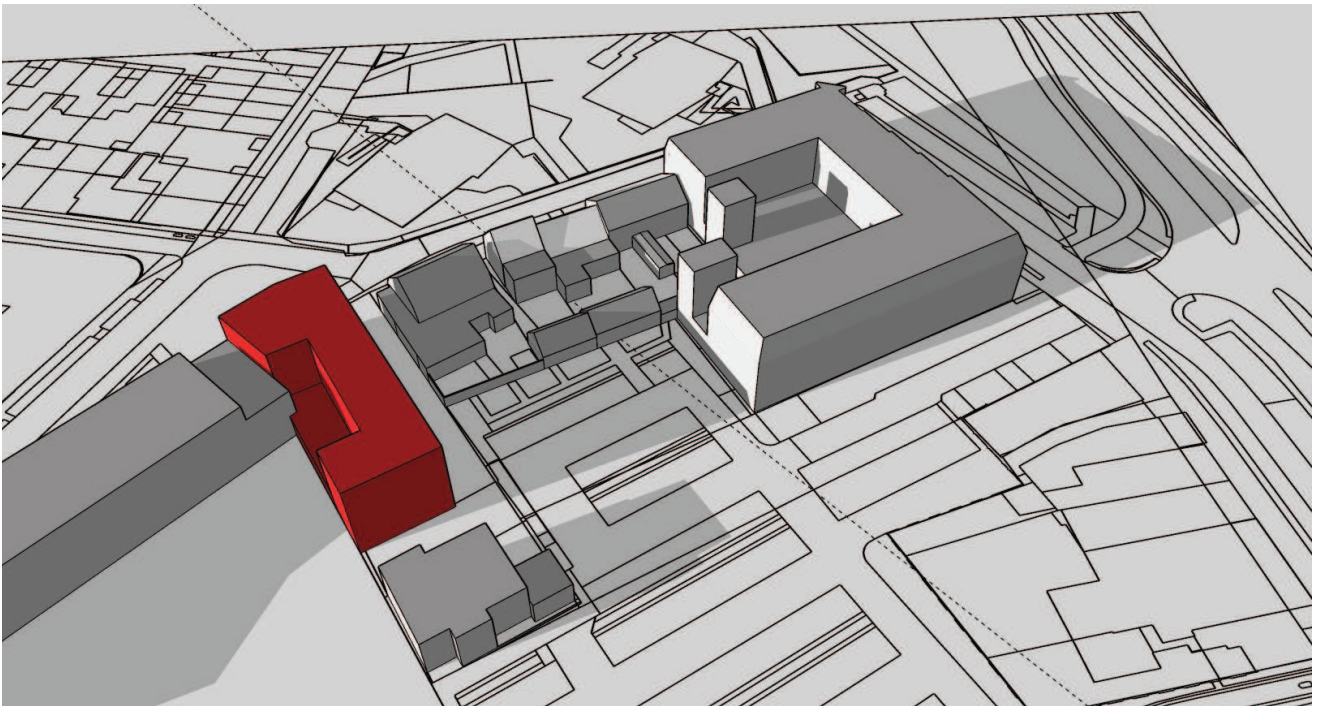
23 september 09.00 uur



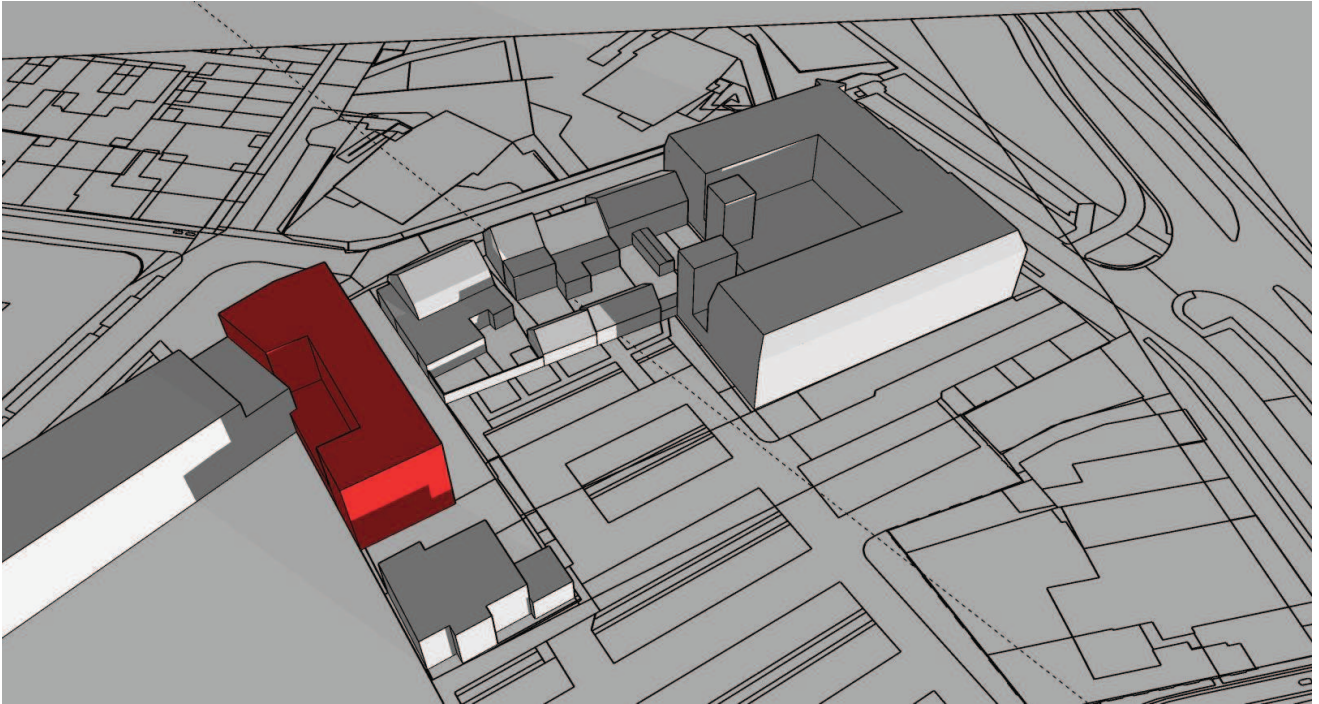
23 september 12.00 uur



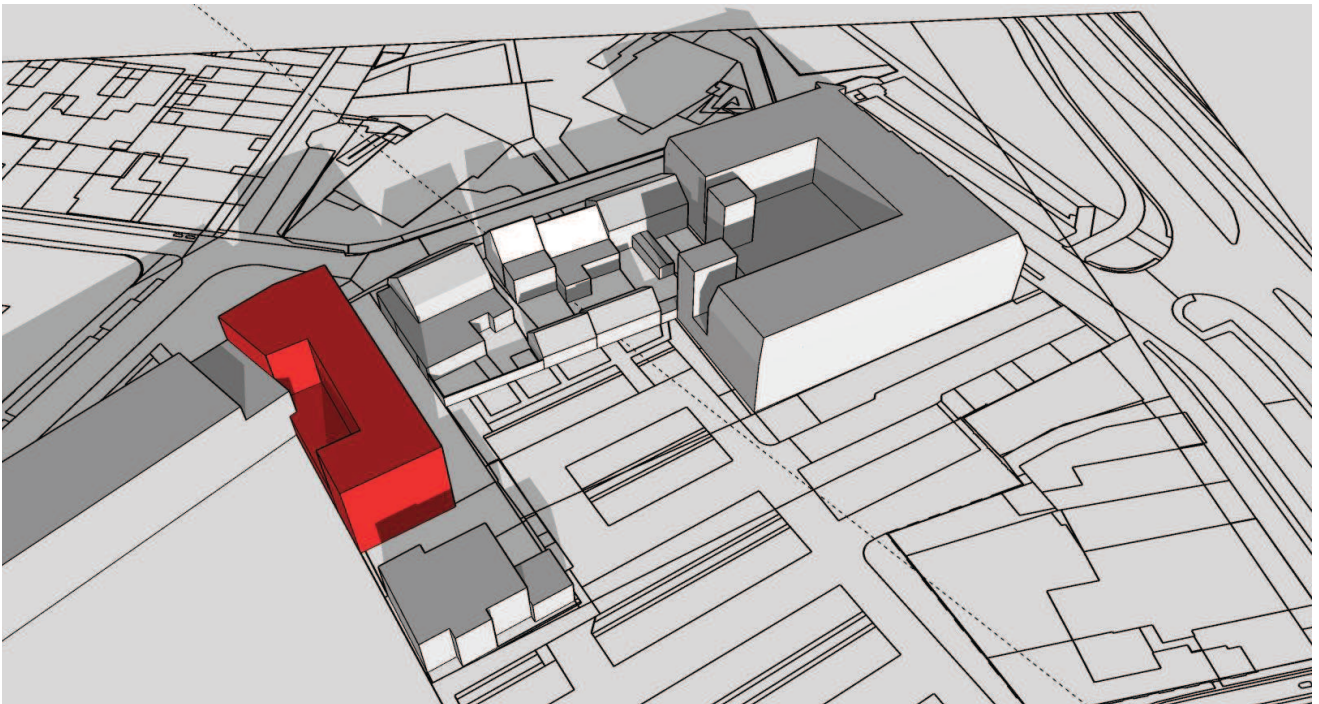
23 september 15.00 uur



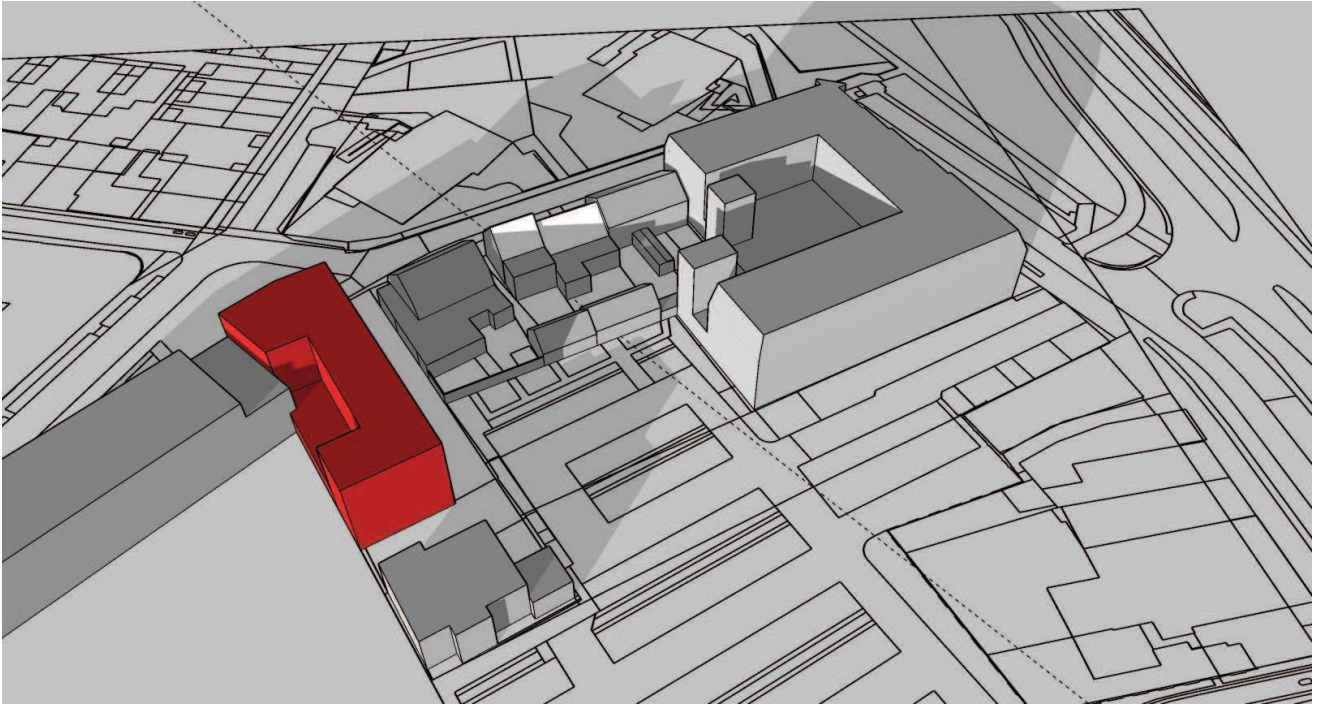
23 september 18.00 uur



22 december 09.00 uur



22 december 12.00 uur



22 december 15.00 uur