

## **Inspraakverslag 'Kromstraat 75-77', behorende bij besluit 6 maart 2018**

---

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat 75-77' heeft gedurende een periode van vier weken, van donderdag 2 november tot en met woensdag 29 november 2017 ter inzage gelegen via de website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen). Tevens konden de plannen tijdens openstellingstijden ook worden ingezien op:

- de digitale schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15;
- de computers bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard;
- de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman aan Het Bruninckxdal 2 te Dommelen
- de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft.

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. Tevens zijn de directe omwonenden, wijkraad en gemeenteraad uitgenodigd om de locatie te komen bezoeken op zaterdag heeft op zaterdag 11 november een toelichting op het perceel plaatsgevonden.

Gedurende deze inspraakperiode is er 1 reactie ontvangen van de heer Bakermans die spreekt namens omwonenden aan de Kromstraat. Deze heeft echter aangegeven in deze fase niet te willen reageren, maar in een latere fase te zullen doen.

Tevens is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Van het Waterschap is op 30 november 2017 een reactie ontvangen. Tevens is van de provincie Noord-Brabant op 9 januari 2018 een reactie ontvangen.

Hieronder wordt de reactie van het Waterschap en de provincie Noord-Brabant besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de inspraakreacties. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Tot slot worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

### **A. Vooroverleg**

#### **1. Waterschap de Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel, verstuurd 30 november 2016.**

*Het waterschap stemt in met het voorliggende plan. Er wordt in dit plan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Er wordt een duurzaam plan ontwikkeld, waarvoor de complimenten.*

*In zowel de waterparagraaf (4.3.2) als in de watertoets (bijlage 2) is geen duidelijk beeld van de manier waarop vuilwater wordt verwerkt. Er wordt gesproken over een helofytenfilter én er wordt aangegeven dat vuilwater kan worden aangeboden op het bestaande gemeentelijke vuilwaterriool. Geadviseerd wordt om een duidelijk beeld te scheppen van de toekomstige methode van vuilwater verwerking. Ook worden er een aantal zaken gezegd betreffende het ontwerp van het helofytenfilter die niet correct lijken te zijn.*

*Voorgesteld wordt bij heviger regenbuien de overmaat aan hemelwater gescheiden aan te bieden aan het rioolstelsel van de gemeente. Mogelijk is er optie om bij heviger buien hemelwater af te voeren richting de A-watergang aan de overzijde van de Kromstraat.*

De toekomstige methode van vuilverwerking zal in overleg met het waterschap verder worden uitgewerkt. Er zal gewerkt worden aan een optimale oplossing voor de verwerking van de diverse waterstromen (hemelwater en vuilwater (zwart/grijs)). Hierbij wordt tevens gestreefd naar zoveel als mogelijk lokale verwerking en hergebruik. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Bovenstaande alinea is opgenomen in de waterparagraaf 4.3.2 in de toelichting.

## **2. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 'Hertogenbosch, ontvangen 9 januari.**

*De verordening Ruimte vraagt zorgvuldig ruimtegebruik. Aangegeven moet worden of de voorziening niet binnen het bestaande ruimtebeslag is te realiseren. Bovendien moet het nieuwe ruimtebeslag zo gering mogelijk zijn. Met het plan wordt de vigerende bestemming 'Tuin' uitgebreid van 50 m<sup>2</sup> naar 850 m<sup>2</sup> en de vigerende bestemming 'Wonen' van 270 m<sup>2</sup> naar ruim 6.000 m<sup>2</sup>. Daarbij worden de toegestane bouwvolumes per woning aanzienlijk uitgebreid en worden de bijgebouwen die volgens het plan (deels) dienst gaan doen als recreatief verblijf, op relatief grote afstand van de hoofdgebouwen geplaatst. De onderbouwing van zorgvuldig ruimtegebruik mist.*

In het bestaand stedelijk gebied zijn er wel mogelijkheden om twee vrijstaande woningen te ontwikkelen, maar deze zijn vaak niet voldoende groot om het totale concept daar te realiseren. Bovendien is het zo dat de Kromstraat hiervoor ruimtelijk gezien een hele goede locatie is. Deze ligt namelijk centraal tussen het bruisende centrum met de daarbij behorende horeca en detailhandelsvoorzieningen en de natuurpoort De Malpie. De Kromstraat is hierbij een goede verbinding tussen deze twee knooppunten.

De plannen zoals die er zijn voor dit gebied gaan uit van zorgvuldig ruimtegebruik, bovendien is er sprake van een bijzonder, duurzaam concept. Dit was mogelijk niet goed verwerkt in het bestemmingsplan. Vandaar dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen is aangepast.

- Om het compacte ontwerp te versterken, is in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. Hiermee is de bestemming wonen verkleind naar 4464 m<sup>2</sup> en is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap geborgd. Hiervoor is de bestemming groen van 1491 m<sup>2</sup> toegevoegd. Het compacte bouwen is hiermee ook geborgd.
- De opgenomen bouwvolumes lijken op de verbeelding mogelijk wel groter, maar in de regels van het bestemmingsplan is nu opgenomen dat de bouwvolumes voor maximaal 70% bebouwd mogen worden. De maatvoering van een bouwblok van 15 meter diep is een standaard bepaling voor vrijstaande woningen, waarbij de tussenruimte tussen de woningen minimaal 3 meter breed is. Doordat dit een groter perceel is, is stedenbouwkundig ook een grotere woning dan de huidige woning toegestaan. De afmetingen van het vigerende bouwblok zijn niet meer passend bij de huidige tijd. Het huidige twee-onder-een kapwoonhuis is in vervallen staat, de ligging is stedenbouwkundig gezien niet fraai aangezien

deze direct aan de openbare weg is gesitueerd. Bovendien is de tuin van klein formaat. Het bestaande huis heeft historisch weinig waarde, renoveren is economisch gezien geen optie. Om de locatie te kunnen verbeteren, moet de ontwikkeling ook financieel haalbaar zijn.

- Met betrekking tot de bijgebouwen wordt aangesloten bij de standaard voorschriften voor bijbehorende bouwwerken. Hierbij is niet meer bebouwing toegestaan dan gebruikelijk is bij een reguliere woning.
- Tot slot is de ontwikkeling een zeer duurzaam project. De nieuw te bouwen huizen zullen niet alleen energieneutraal/passief gebouwd worden maar ook biobased, circulair en levensloopbestendig. Het streven is om NOM-woningen te realiseren, nul op de meter om optimaal onafhankelijk te worden van energiebedrijven en in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien. Verder zal er zoveel mogelijk gebruik gemaakt gaan worden van ecologische, biobased bouwmaterialen om een gezond, dampopen en behaaglijk binnenklimaat te realiseren. Verder zal een natuurlijke uitstraling gecreëerd worden en het milieu minimaal worden belast. Meer informatie over het energie neutraal en passief bouwen en biobased en circulair bouwen zijn opgenomen in paragraaf 1.1 van het bestemmingsplan. Tevens is in deze paragraaf aangegeven welke consequenties deze keuze hebben voor een het ruimtegebruik.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bestemming groen is in de verbeelding en de regels toegevoegd. In de regels is opgenomen dat het bouwvlak maar voor 70% bebouwd mag worden. Tevens is in de toelichting paragraaf 1.1 nog de opzet van het plan verder uitgewerkt.

*De ontwikkeling moet gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden in het gebied. In bijlage 1 waarin de 'Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering' is weergegeven zit deze verantwoording niet. Niet is verantwoord hoe de kwaliteitsverbetering zich verhoudt met de waardevermeerdering. Het perceel bevat immers meer mogelijkheden, waaronder twee bouwvlakken van ieder 360 m<sup>2</sup>, een verhoging naar de goothoogte naar 7 meter en daardoor kunnen dus woningen met een zeer ruime inhoudsmaat opgenomen worden. Een private tuinrichting behoort niet tot het provinciaal beleid met betrekking tot kwaliteitsverbetering.*

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie hebben wij de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering aangepast en verbeterd. Ons inziens ligt er nu een document waarin duidelijk is aangegeven hoe het gebied hier verbeterd wordt. De kwaliteitsverbetering komt voort uit de landschappelijke analyse van plangebied en haar omgeving. Om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het landschap is er:

- aansluiting gezocht bij de bestaande en potentiële landschappelijke waarden;
- aansluiting gezocht op het gebiedspaspoort 'Oude zandontginningen';
- aansluiting gezocht op het landschapstype 'Akkerdorpenlandschap' conform structuurvisie Valkenswaard;
- aansluiting op maatregelen zoals aangeboden binnen het Stimuleringskader (STIKA);
- gekozen voor het verwijderen van uitheemse beplanting (coniferen) rondom plangebied;
- herstel gerealiseerd in de beleving van plangebied;
- aansluiting gerealiseerd op de beleving vanaf het zandpad Lage Heide;

- realisatie van een traditioneel ‘voorerf’ en een meer open en landschappelijk ingericht achtererf;
- uitsluitend gebruik gemaakt van inheemse beplanting;
- keuze gemaakt voor landschappelijke elementen (houtsingel, hoogstam fruitbomen, landschapsbomen en gemengde hagen).

Uit het aangepaste stuk blijkt dus nog duidelijker dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Tevens hebben we nog kritisch gekeken welke aspecten behoren tot tuininrichting en welke betrekking hebben tot de kwaliteitsverbetering. Per abuis waren in het voorontwerpbestemmingsplan ook elementen opgenomen die inderdaad betrekking hebben op de tuininrichting. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze documenten uit het bestemmingsplan verwijderd en is er nog maar 1 document toegevoegd, namelijk: het landschapsplan – kwaliteitsverbetering plan Kromstraat 75.

Op bladzijde 10 van dit nieuwe document is opgenomen welke werkzaamheden behoren tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het plan zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan bedroeg de investering 43.611 euro. Een aantal werkzaamheden die waren opgenomen als kwaliteitsverbetering zijn nu uit het plan gehaald. Dit zijn o.a. de helofylenfilter van 5000 euro en het dakgroen van 5000 euro. De plannen zijn nog wel om deze aspecten uit te voeren, maar ze tellen niet meer mee in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens is kritisch bekeken welk gedeelte van de houtsingel bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering. Hierdoor zijn de m2 teruggebracht. Hetzelfde geldt voor de opgenomen haag. Tevens zijn de 10 jaarlijkse beheerskosten niet meer opgenomen in de calculatie. De investering die ten goede komt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap is nu bijgesteld van 43.611,39 euro naar 28.291,97 euro. In artikel 5.4.2 onder c is bovendien opgenomen dat: het in gebruik heffen of laten hebben van de woning(en), indien niet uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, conform het als bijlage 1 bij de planregels bijgevoegde ‘landschappelijke inpassingsplan’ heeft plaatsgevonden en in stand wordt gehouden. Hiermee is geborgd dat de landschappelijke inpassing tenminste binnen 3 jaar na in werkingtreding van het bestemmingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Deze verplichting wordt ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zal bovendien het volgende worden opgenomen:

- De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan dient voorafgaand aan dan wel gelijktijdig met de bouwplannen plaats te vinden.
- De woning met bijbehorende bouwwerken mag niet eerder in gebruik genomen worden voordat de landschappelijke inpassing, inclusief de kwaliteitsverbetering van het landschap en de compensatie van de bomenkap, geheel is uitgevoerd en goedgekeurd door de gemeente. Hierop wordt enkel uitzondering gemaakt indien er een met een tijdelijke afwijking medewerking wordt verleend voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning gedurende de bouw van de reguliere woning.
- binnen 3 jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, conform het als bijlage 1 bij de planregels bijgevoegde ‘landschappelijke inpassingsplan’ heeft plaatsgevonden en in stand wordt gehouden.

Om te bepalen hoeveel er totaal geïnvesteerd moet worden is volgens de gebruikelijke werkwijze door onze taxateur een taxatie opgesteld. In deze taxatie zijn de bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden zoals deze er waren op grond van het vigerende bestemmingsplan vergeleken met de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het

ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de extra mogelijkheden, waaronder twee bouwvlakken, een verhoging van de goothoogte en dus de ruimere inhoudsmaat van de woningen. Tevens is rekening gehouden met de bestemming 'Groen'. Op grond van deze taxatie blijkt dat de totale waardevermeerdering voor het plangebied 230.000 euro bedraagt. Met de provincie hebben wij afgesproken (brief 8 januari 2014, uw kenmerk C213934/3520938) dat 20% van de waardevermeerdering wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat in totaal 46.000 euro geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Nu blijkt dat niet het volledige bedrag geïnvesteerd kan worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap, zal het resterende deel 17.708 euro in een fonds worden gestort wat ingezet zal worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook dit zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiervoor zal een volgende bepaling in de anterieure overeenkomst worden opgenomen:

- Nu blijkt dat niet de totale investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering op eigen terrein kan worden gerealiseerd, zal 17.708 euro gestort moeten worden in het fonds 'Reserve Structuurvisie' ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen die worden opgenomen in de vastgestelde 'Structuurvisie' van de gemeente. Dit bedrag is alsdan verschuldigd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bijlage 1, het landschapsplan – kwaliteitsverbetering Kromstraat 75 is aangepast n.a.v. deze opmerkingen. Tevens is dit landschapsplan opgenomen als bijlage 1 van de regels en in de regels is in artikel 5.4.2 opgenomen dat deze gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. In de anterieure overeenkomst wordt eenzelfde bepaling opgenomen en wordt ook een koppeling gelegd met het daadwerkelijk bouwen. Tevens wordt opgenomen dat het resterende bedrag betaald moet worden in het fonds.

*Artikel 9 onder a en 10 bevatten uitbreidingsmogelijkheden. Hiervoor ontbreekt de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.*

Artikel 9 onder a en 10 zijn bepalingen die volgen uit de standaard regels van het bestemmingsplan. Gelet op uniformiteit zijn deze bepalingen ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Er is geen enkele intentie om van deze bepalingen gebruik te maken. Gelet op de wens van de provincie zijn deze twee artikelen uit het bestemmingsplan verwijderd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 9 onder a en artikel 10 zijn uit het bestemmingsplan verwijderd.

*Het plan ziet feitelijk op twee bestemmingen: wonen en recreatie. In de Verordening Ruimte wordt een onderscheid gemaakt voor een Bed & Breakfast als nevenfunctie of als vorm van een bedrijfsmatige recreatieve functie. In het plan is niet omschreven hoeveel recreatieobjecten er worden beoogd en welke faciliteiten de recreatieobjecten bevatten. In de verordening Ruimte is opgenomen dat enkel bestaande solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Om die reden moet de beoogde recreatieve objecten bedrijfsmatig worden beheerd. E.e.a staat in artikel 7.12, lid 2 van de Verordening. Het plan mist het inzicht op het bedrijfsmatig beheer.*

Wij delen niet het standpunt dat het bestemmingsplan twee bestemmingen heeft. Het perceel heeft de bestemming wonen en dat is ook de hoofdfunctie. Dit blijkt ook duidelijk naar de regels. Als we kijken naar artikel Wonen staat daar in dat het perceel bestemd is voor wonen, kleinschalige logiesaccommodaties en of bed & breakfast, tuinen en erven en een aan huis verbonden beroep. Om te weten wat wordt verstaan onder kleinschalige logiesaccommodaties en of bed & breakfast is de begripsbepaling leidend. In de begripsbepaling staat voor deze definities het volgende opgenomen:

1.40: kleinschalige logiesaccommodatie: een voorziening in een bijbehorend bouwwerk voor overnachting door groepen, als recreatieve *nevenactiviteit, ondergeschikt aan de woonfunctie*.

1.9: bed & breakfasts: een voorziening *in een woning en/ of in bijbehorend bouwwerk* voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatief activiteit, *ondergeschikt aan de woonfunctie*.

Door de bepalingen in de begripsbepaling moge duidelijk zijn dat de recreatieve functies ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Er is dus niet sprake van twee bestemmingen, maar van 1 bestemming, met daaraan ondergeschikt recreatieve mogelijkheden.

Het klopt dat niet is omschreven hoeveel recreatieobjecten er zijn toegestaan. Uitgangspunt is dat deze ondergeschikt is aan de woonfunctie en dat er niet meer bebouwing is toegestaan dan normaal gesproken is toegestaan bij een reguliere woning. De bepaling van kleinschalige logiesaccommodaties sluit ook aan bij de bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij is bepaald dat per woning 10 personen tegelijkertijd mogen slapen. Bovendien is het mogelijk dat in 2 woningen 5 mensen gebruik maken van een bed & breakfast accommodatie. Het aantal van 25 mensen sluit dus aan op hetgeen ook is toegestaan in het buitengebied.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan is de ondergeschiktheid van de recreatieve functie benadrukt door er in op te nemen dat maximaal 25 personen in totaliteit zijn toegestaan voor kleinschalige logiesaccommodaties en/ of bed & breakfast.

*In artikel 4.4.2 van de planregels wordt het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte als strijdig aangemerkt. Gelet op dit artikel wordt geadviseerd de recreatieobjecten nader te benoemen en te regelen en specifiek aan te duiden. Ook artikel 4.4.2 sub a onder 2 over kamerverhuur is niet duidelijk.*

Het artikel 4.4.2 was inderdaad niet duidelijk geformuleerd. De verbodsbepaling m.b.t. de afhankelijke woonruimte is verwijderd, aangezien dit vergunningsvrij is toegestaan. Het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woningen is niet gewenst. Kamerverhuur is, behoudens het recreatief verhuur, niet toegestaan. Daarom is dit artikel als volgt aangepast:

#### 5.4.2 Gebruiksverbod:

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
  1. Detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening
  2. Kamerverhuur, met uitzondering van het verhuur van kamers ten behoeve van bed & breakfast;

### 3. Seksinrichtingen;

- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.
- c. het in gebruik hebben of laten hebben van de woning(en), indien niet uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, conform het als bijlage 1 bij de plantoelichting bijgevoegde 'landschappelijk inpassingsplan', heeft plaatsgevonden en in stand wordt gehouden.

## 2. **Ambtshalve wijzigingen**

- In het bestemmingsplan werd er bij de bestemmingen over archeologie verwezen naar een wijzigingsbevoegdheid met bijbehorende regels in de bijlagen voor archeologie. Nu wordt niet meer verwezen naar de bijlagen bij de regels, maar naar het vastgestelde bestemmingsplan Mozaïek.
- Artikel 10 algemene procedureregels zijn toegevoegd.
- Artikel 11 overige regels: parkeren en laden/ lossen is opgenomen in het bestemmingsplan.
- In de toelichting paragraaf 4.3.4 wordt verwezen naar de Wet natuurbescherming (Wnb). Tevens wordt er verwezen naar de mogelijke meldings- en vergunningsplicht met herplantplicht voor houtopstanden.
- In de toelichting paragraaf 4.3.5 is ook aangegeven dat het wegverkeerslawaaï van de N69 geen probleem is.
- In de toelichting paragraaf 4.3.7 is ook verwezen naar het loonbedrijf welke op circa 200 meter afstand van de planlocatie zich bevindt.
- Het aspect externe veiligheid is in paragraaf 4.3.8 herschreven zodat de gevolgen met betrekking tot externe veiligheid beter zijn verwoord.
- De conclusie dat geen m.e.r. procedure of m.e.r. beoordelingsprocedure noodzakelijk is, is opgenomen in de toelichting paragraaf 4.3.9.
- Bij de toelichting in paragraaf 5.1 is aangegeven dat er twee woningen die qua architectuur, verschillen.
- In de toelichting in paragraaf 5.2 is nader omschreven dat de ontwikkeling slechts van marginale invloed is op de verkeersintensiteiten op de Kromstraat en ruim binnen de marges valt van de maximale capaciteit van de weg.