

## **Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> Partiële herziening”**

---

Het ontwerpbestemmingsplan “Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> Partiële herziening” heeft voor een periode van zes weken, van 21 maart 2019 tot en met 1 mei 2019, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaard Weekblad.

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

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

### **1. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ontvangen 25 april 2019**

Zienswijze:

*De zienswijze bestaat uit twee delen:*

- 1. Reclamant heeft geconstateerd dat ten aanzien van de ruimte voor ruimte-kavels het plan nog in strijd is met de Verordening. De locaties van de ruimte voor ruimte-kavels passen binnen het provinciale beleid. Wel wordt door de reclamant de bewijsstukken van de aankoop van titels bij de Ontwikkelingsmaatschappij gemist. Op grond van artikel 7.8 lid 1 sub a Vr kan een bestemmingsplan voorzien in ruimte voor ruimte-kavels als aangetoond is dat sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Nu de bewijsstukken hiervan ontbreken is het plan nog in strijd met deze bepaling.*
- 2. Daarnaast geeft reclamant aan dat op grond van artikel 7.8 lid 1 sub c Vr vereist dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd. Artikel 6.4.2 sub c van de planregels bevat een voorwaardelijke gebruiksbepaling en verwijst daarbij naar het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage. In artikel 6.4.2 sub c wordt verwezen naar de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - landschappelijke kwaliteitsverbetering’ op de plankaart. Deze functieaanduiding ontbreekt echter nog op de plankaart waardoor de bepaling haar werking mist. Als gevolg hiervan is de goede landschappelijke inpassing niet verzekerd en is het plan op dit punt nog in strijd met de Vr.*

Beantwoording:

1. Het bestemmingsplan is aangepast. Ter plaatse van de geprojecteerde ruimte voor ruimte-kavels is de vigerende bestemming agrarisch opgenomen met de aanduiding wetgevingzone-wijzigingsgebied. De bestemming in dit gebied kan worden gewijzigd teneinde te voorzien in de bouw van ruimte voor ruimte-woningen. Het bouwen van ruimte voor ruimte-woningen is uitsluitend mogelijk nadat aan de voorwaarden is voldaan zoals opgenomen in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
2. De voorwaarden die opgenomen zijn in de wijzigingsbevoegdheid verzekeren een goede landschappelijke inpassing.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

Op de verbeelding is ter plaatse van de geprojecteerde ruimte voor ruimte-kavels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied'. In de regels zijn aan artikel 1 'Begrippen' de begrippen die samenhangen met de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegevoegd. Het betreft de begrippen 'agrarisch bedrijf', 'bedrijf', 'hobbymatig agrarisch gebruik', 'paardenhouderij', 'teeltondersteunende voorzieningen' en '(vollegronds)teeltbedrijf'. Daarnaast is artikel 3 'Agrarisch met waarden' toegevoegd, en artikel 13 'Waarde - Hydrologie'. In artikel 6 'Wonen' is artikel 6.4.2 lid c komen te vervallen, als gevolg waarvan ook bijlage A 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering, ruimte voor ruimte-woningen Lage Heide Valkenswaard' is verwijderd. Tot slot is artikel 19 'Algemene wijzigingsregels' aangepast. Toegevoegd is dat het bevoegd gezag de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied', onder voorwaarden, kan wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De toelichting is op bovengenoemde wijzigingen aangepast.

## **2. Reclamant 2, 20 maart 2019, ontvangen 20 maart 2019**

Zienswijze:

*De zienswijze bestaat uit twee delen:*

- 1. Het eerste deel van de zienswijze heeft betrekking op Het Lupke. Reclamant geeft aan dat in het oorspronkelijke plan Het Lupke aan de zijde van de René Smeetsstraat afgesloten zou zijn voor auto's en er alleen een verbinding zou zijn tussen Het Lupke en de René Smeetsstraat voor fietsers en voetgangers. Woningen aan Het Lupke zouden worden ontsloten via de Amer. Graag ziet de reclamant dit terug in het bestemmingsplan.*
- 2. Reclamant verzoekt in het tweede deel van de zienswijze om de geplande boom te laten vervallen t.h.v. de oprit tussen de René Smeetsstraat 55 en 53.*

Beantwoording:

1. Het Lupke zal toegankelijk zijn voor autoverkeer via de Amer en tot de meest westelijke woning aan Het Lupke. Er is een langzaamverkeersverbinding voorzien tussen Het Lupke en de René Smeetsstraat, geen autoverbinding.

In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de kruising tussen de René Smeetsstraat en Het Lupke de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn, onder andere, bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen. Een langzaamverkeersverbinding door een groen gebied is binnen deze bestemming mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in het vigerende plan, onder andere, bestemd voor: plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen met daaraan ondergeschikt voet- en fietspaden. Een langzaamverkeersverbinding door een groen gebied is binnen deze bestemming mogelijk.

De gemeente is niet voornemens om een autoverbinding te realiseren tussen Het Lupke en de René Smeetsstraat. Een verkeersbestemming op deze locatie is daarom niet noodzakelijk. De geprojecteerde woningen aan Het Lupke zullen bereikbaar zijn via de Amer. Vanaf de meest westelijke woning aan Het Lupke, die voor autoverkeer ontsloten moet worden, zal in het bestemmingsplan de bestemming gewijzigd worden van 'Verkeer' naar 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is een langzaamverkeersverbinding door een groen gebied mogelijk.

2. De percelen René Smeetsstaat 55 en 53 vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiele herziening.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

De bestemming ter plaatse van de aansluiting van Het Lupke en de René Smeetsstraat zal worden gewijzigd van 'Verkeer' naar 'Groen', conform het moederplan.

**3. Reclamant 3, 27 april 2019, ontvangen 27 april 2019**

Zienswijze:

*Reclamant verzoekt om de bouwhoogte van het bouwblok aan de Aa, buurt Dommeldal, niet te verhogen van 10 naar 11 meter.*

Beantwoording:

De bouwhoogte van de woningen aan de Aa en de Mark zullen aangepast worden aan de bouwhoogtes in het vigerende bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om de bouwhoogte te verhogen van 10 naar 11 meter.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

De bouwhoogte van de woningen aan de Aa en de Mark, ten westen van de verbindingsroute tussen beide straten, zal worden aangepast van 11 meter naar 10 meter.

**Ambtelijke wijzigingen**

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

Algemeen:

- a. Typfouten en converteerfouten in de tekst zijn gecorrigeerd.

Regels:

- a. Aan artikel 1 'Begrippen' zijn de begrippen 'landschapselementen', 'wonen', 'ruimte-voor-ruimte' en 'ruimte voor ruimte-kavel' toegevoegd.
- b. Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Artikel 19.2 lid f is hierop aangepast (Wetgevingzone – wijzigingsgebied).

Toelichting:

- a. De toelichting is aangepast op de wijzigingen in de regels, verbeelding en bijlage N (Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1e Partiële herziening).
- b. Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Paragraaf 3.2 van de toelichting is hierop aangepast.
- c. Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Paragraaf 3.2 van de toelichting is hierop aangepast.

Verbeelding:

- a. Ter hoogte van Het Lupke is de functieaanduiding: 'waterberging' verwijderd binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1e Partiële herziening (bijlage N bij de toelichting):

- a. Om duidelijker aan te geven waar kubistische woningen toegestaan zijn is een extra thema 'Groene rand' toegevoegd. Er zijn 5 woningen aangewezen waar dit thema op van toepassing zal zijn. De kaartbeelden en tekst van het beeldkwaliteitplan zijn hierop aangepast. In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat woningen in het thema 'Groene rand' uitgevoerd zijn met een plat dak. In het bestemmingsplan is de plaatsing van een woning met een kap niet uitgesloten. De reden hiervoor is als volgt: indien de vraag uit de markt dit vereist, kan (een deel van) het beeldkwaliteitplan aangepast worden middels een partiële herziening. Ten aanzien van de woningen in het thema 'Groene rand' is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar dat de woningen in dit thema, als cluster, ondergebracht worden bij het thema 'Groene Woonbuurt'. In de 'Groene Woonbuurt' zijn zadel of lessenaarsdaken toegestaan met een dakhelling van 30-60°.
- b. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn enkele kaarten, foto's en teksten in het beeldkwaliteitplan aangepast.
- c. In het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd dat wolfseinden en dakschilden niet wenselijk zijn in de themagebieden 'Dorpslint', 'Buurt aan de Dommel' en 'Groene woonbuurt'.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering, ruimte voor ruimte-woningen Lage Heide Valkenswaard, (bijlage O bij de toelichting en bijlage bij Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1e Partiële herziening (bijlage N bij de toelichting)):

- a. Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De paragraaf 'Opgaaf kwaliteitsverbetering' is hierop aangepast.

Valkenswaard, ..... (datum)  
de gemeenteraad voornoemd,

.....  
de griffier,  
drs. C. Miedema

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