

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Maastrichterweg 94', behorende bij het raadsbesluit van 24 november 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterweg 94' heeft in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken, van 30 juni 2022 t/m 10 augustus 2022, 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 Gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties, de Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel.

Gedurende de termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Tijdens deze periode is één zienswijze ingekomen.

In het navolgende is deze zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van het gemeentebestuur. Daarbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn in de laatste paragraaf beschreven.

Ingekomen zienswijze Provincie Noord- Brabant, 8 augustus 2022

Vooroverleg

De provincie geeft aan dat in het kader van dit bestemmingsplan geen vooroverleg is gevoerd.

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aangemeld bij de provincie. Op 16 maart 2022 is de schriftelijke vooroverlegreactie van de provincie ontvangen. In deze vooroverlegreactie is aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen, mits de groenbestemming op de verbeelding in het kader van de landschappelijke inpassing de juiste is.

De vereiste landschappelijke inpassing op basis van het landschappelijk inpassingsplan is via de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting, waarmee het realiseren en in standhouden van de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan in voldoende mate is geborgd.

Zienswijze

Aangegeven wordt dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.79 IOV voor wat betreft de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze

De regels van het bestemmingsplan bevatten afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels om extra bebouwing toe te staan voor andere functies bij de woningen. Op grond van de IOV dient vast te worden gelegd dat, indien er bebouwing voor andere functies wordt opgericht, er feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen dient te worden gesloopt. Opgemerkt wordt dat de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling missen die dit onderdeel zekerstelt.

Ten tweede bevatten de regels een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels ten behoeve van een kleinschalige logiesaccommodatie. Opgemerkt wordt dat deze regels niet toezien op het gebruik maar op het bouwen. Indien de gemeente deze regel wil vaststellen, dient ook hier een voorwaardelijke bepaling opgenomen te worden voor het elders slopen van een gelijkwaardige oppervlakte aan bebouwing.

Ten derde is er een regeling opgenomen om af te kunnen wijken van het plan voor het toestaan van route gebonden horeca. Opgemerkt wordt dat deze regeling afwijkt van de regeling voor locatie gebonden horeca, omdat de voorwaarde dat de toegekende bestemming de hoofdfunctie moet blijven, niet is opgenomen. Bovendien wordt opgemerkt dat volgens de begripsbepalingen route gebonden horeca enkel van toepassing is bij een agrarisch bedrijf. Daarom wordt geadviseerd deze regeling uit het plan te verwijderen.

Tot slot bevat het bestemmingsplan een mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van vakantieappartementen. Opgemerkt wordt dat het plan een begripsbepaling voor vakantieappartementen mist. Daarnaast wordt een voorwaarde gemist dat het terrein en de woningen bij het toestaan van vakantieappartementen bedrijfsmatig worden beheerd. Tot slot wordt gevraagd of met het toestaan van 250 m² aan vakantieappartementen bij een woning nog wel sprake is van "wonen" als hoofdfunctie.

Reactie

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn, vanuit de uniformering van de regels voor het buitengebied, de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2 overgenomen. De gemeente is echter van mening dat de opgenomen mogelijkheden voor afwijken van de bouw- en gebruiksregels niet wenselijk zijn bij de ruimte voor ruimte woningen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Dit betekent dat deze regels uit het bestemmingsplan worden geschrapt. De zienwijze leidt dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Concreet betekent dit dat de volgende artikellieden worden geschrapt:

- in artikel 1 de begrippen 1.38 locatie gebonden horeca en 1.51 route gebonden horeca;
- artikellid 4.4.1. voor bebouwing voor kleinschalig kamperen;
- artikellid 4.6.2. voor recreatieve nevenfuncties bij woningen;
- artikellid 10.2 voor trouwceremonies;
- artikellid 10.3 voor kleinschalige logies accommodaties;
- artikellid 10.4 voor locatie gebonden horeca;
- artikellid 10.5 voor route gebonden horeca;
- artikellid 10.6 voor vakantieappartementen;

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijze, is een tweetal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen.

Regels

- In artikel 1.2 is de Imrocode aangepast: ON01 is vervangen door VA01.

Toelichting

- In paragraaf 5.2 wordt aangegeven dat er in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend. De nota zienswijzen wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.