

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Molenstraat 200-202'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 200-202' heeft voor een periode van zes weken, van 24 juni t/m 5 augustus 2021, 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 Valkenswaards 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 gedurende de periode van terinzagelegging twee 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 4 augustus 2021

Zienswijze:

De zienswijze bestaat uit meerder delen:

- 1. De reclamant geeft aan dat in het plan is aangegeven dat de bouw mogelijkheden worden beperkt en dat dit tot een verbetering leidt. De bouw mogelijkheden zijn echter niet minder dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan volgens de reclamant. De onderbouwing is om die reden niet toereikend en voldoet hiermee niet aan artikel 3.32 lov.*
- 2. De reclamant geeft aan dat in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap een taxatie en berekening zijn uitgevoerd. De betreffende berekening is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan of de bijlage. Om die reden kan niet beoordeeld worden of de voorgestelde kwaliteitsverbetering voldoende is.*
- 3. De reclamant stelt dat het plangebied is gelegen in de attentiezone stiltegebied. In de toelichting wordt naar de onjuiste bepalingen verwezen. Op grond van artikel 3.14 lov dient gemotiveerd te worden hoe rekening wordt gehouden met deze zone. Deze motivering ontbreekt in de toelichting, waardoor het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.14 lov volgens de reclamant.*
- 4. De reclamant constateert dat de ontwikkeling plaats vindt in cultuurhistorisch waardevol gebied. De relevante bepaling 3.29 lov wordt benoemd maar niet wordt gemotiveerd hoe deze ontwikkeling rekening houdt met dit gebied.*
- 5. De reclamant geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat de ontwikkeling op grond van 3.71 lov mogelijk is. De ontwikkelingsrichting van het gebied wordt echter niet beschreven. Dit is een van de vereisten van artikel 3.71 lov. Hierdoor voldoet het bestemmingsplan niet aan deze bepaling.*
- 6. De reclamant stelt dat in de regels onder 5.3.2 de voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Niet is opgenomen dat de landschappelijke inpassing duurzaam in stand gehouden wordt. Wij verzoeken u dit nog toe te voegen aan de bepaling.*

Reactie gemeente Valkenswaard:

1. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied (onherroepelijk sinds 2015) heeft de locatie thans de bestemming "Maatschappelijk". In artikel 14.2 van de regels is bepaald dat bouwwerken alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Dat bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak. Er is daarbij voor deze locatie geen beperking opgenomen in de totale m²

bebouwing. Voor de bestemming "Bedrijf" op Molenstraat 195 geldt wel een beperking, maar die geldt alleen voor dat perceel. In het huidige plan is dat voor Molenstraat 200-202 het geval dus is, anders dan de provincie stelt, wel sprake van een beperking van de bouw mogelijkheden en derhalve van een verbetering.

2. Er is een taxatie uitgevoerd en een landschappelijke inpassing opgesteld. De landschappelijke inpassing, inclusief berekening, was al toegevoegd aan de stukken, het betreft bijlage 1 van de toelichting. De landschappelijke inpassing zal wederom ter beschikking worden gesteld aan de reclamant, aangezien het onderdeel van de stukken zal zijn.
3. De verwijzing naar de onjuiste bepalingen is aangepast. Voorts is de motivering ten aanzien van het voldoen aan artikel 3.14 lov aangevuld.
4. De toelichting is aangevuld op het aspect cultuurhistorie.
5. De ontwikkelingsrichting van het gebied is aangevuld in de toelichting.
6. De voorwaardelijke verplichting in de regels is aangepast.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

In de regels onder 5.3.2 is de voorwaardelijke verplichting aangepast en is toegevoegd dat de landschappelijke inpassing duurzaam in stand gehouden wordt. Daarnaast is de motivering in de toelichting op meerdere punten aangepast en aangevuld. De verwijzing naar onjuiste bepalingen is aangepast en de motivering ten aanzien van het voldoen aan artikel 3.14 lov is aangevuld. De toelichting is daarnaast aangevuld met een motivering ten aanzien van de bepaling 3.29 lov. Tot slot is de toelichting aangevuld met een beschrijving van de ontwikkelingsrichting van het gebied.

2. Reclamant 2, 26 juli 2021, ontvangen 27 juli 2021

Zienswijze:

De zienswijze bestaat uit meerder delen:

1. *De reclamant geeft aan dat in ruimtelijk opzicht het uitgangspunt is dat er überhaupt geen geluidsproductie wordt toegevoegd, ongeacht of deze wel of niet een grenswaarde overschrijdt. Nu het toevoegen van gebruiksmogelijkheden en functies uitsluitend ziet op het vergroten van de exploitatiemogelijkheden en daarin geen wezenlijke ruimtelijke rechtvaardiging is gelegen, staat artikel 3.14 lov aan vaststelling van dit plan in de weg volgens de reclamant.*
2. *De reclamant stelt dat het niet duidelijk is of er wordt voldaan aan de grenswaarde van artikel 2.42 lov.*
3. *De reclamant geeft aan dat de normering in het Activiteitenbesluit in ruimtelijk opzicht niet afdoende is. Zo wordt ook overlast gevreesd van geluid dat niet in het Activiteitenbesluit is genormeerd, zoals het stemgeluid van gasten van de horeca en B&B 's. Het plan zoals het nu voorligt staat er niet aan in de weg dat op de locatie met een zekere regelmaat allerhanden feesten worden georganiseerd met daarmee verband houdende overlast.*
4. *De reclamant constateert dat er op het perceel veelvuldig gebruik gemaakt wordt van grind. Zo ook op de weg waarmee het perceel op de Molenstraat ontsluit. Dat ligt op korte afstand van de woning van de reclamant en de reclamant hoort nu al, vanwege dat grind, iedere auto die het perceel verlaat of het perceel oprijdt.*
5. *Ten aanzien van de verkeer aantrekkende werking vreest de reclamant dat de verkeer- en parkeerdruk in de Molenstraat niet langer houdbaar zal zijn.*

Reactie van de gemeente Valkenswaard:

1. Artikel 3.14 lov stelt niet dat er geen geluidsproductie mag worden toegevoegd, maar stelt dat bij toedeling van activiteiten rekening moet worden gehouden met het behoud van stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied. De rechtstreeks werkende regel van artikel 2.42 lov waarborgt dat.

2. De activiteiten die met dit plan mogelijk worden gemaakt vinden hoofdzakelijk binnen de gebouwen plaats. Die gebouwen zijn relatief nieuw en voorzien van een goede gevelwering. Er is voldoende aanleiding om te aan te nemen dat aan de grenswaarde wordt voldaan. De buitenactiviteit, voor zover relevant, betreft een klein buitenterras aan de voorzijde op een afstand van 50 meter vanaf de grens van het stiltegebied. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het praten van bezoekers op dat terras zal leiden tot ongewenste verstoring binnen het stiltegebied.
3. De gebouwen van de inrichting liggen op een afstand van ongeveer 190 meter vanaf de woning van de reclamant. Er is geen reden om aan te nemen dat ter plaatse van die woning sprake zal zijn van overtreding van de geluidsnorm. In het Activiteitenbesluit wordt alleen een uitzondering gemaakt voor stemgeluid op een terras voor zover dat niet aangemerkt kan worden als een binnenterrein. De afstand van het terras vóór het hoofdgebouw tot de woning van de reclamant bedraagt ten minste 188 meter. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het stemgeluid vanwege dat terras aanleiding zal zijn tot overlast ter plaatse van de woning.
4. De toegangsweg en het parkeerterrein van het museum zijn in de bestaande situatie al voorzien van een half verharding. Die situatie wijzigt niet met dit plan. Daarnaast is de afstand van de toegangsweg tot het perceel van de reclamant ten minste 50 meter en is de rijsnelheid ter plaatse uitermate laag door de bocht in de toegangsweg en door de aansluiting met de Molenstraat.
Om de reactie op de ingediende zienswijze te onderbouwen heeft de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek toont aan, dat er geen akoestisch effect is voor het stiltegebied: niet voor het stiltegebied, niet voor omliggende woningen. Zowel het geluid van mensen op een terras, als het geluid van verkeersbewegingen- zijn doorgemeten. Het akoestisch rapport is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel.
5. De genoemde activiteiten worden niet veroorzaakt door de ontwikkelingen binnen het plangebied. In de toelichting is bovendien aangetoond dat er meer dan voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein zijn, zodat de Molenstraat qua parkeren niet wordt belast door dit initiatief. Al het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Ten aanzien van de gevolgen voor de verkeersafwikkeling vanwege het plan is in de toelichting aangegeven dat die beperkt is. Daar komt bij dat dit verkeersaanbod verdeeld over het etmaal plaatsvindt en dat er dus geen sprake is van een concentratie.

Conclusie:

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

Ambtelijke wijziging

Er is een ambtelijke wijziging doorgevoerd, het betreft de volgende wijziging.

Toelichting

- Aan hoofdstuk 9 wordt toegevoegd dat er 2 zienswijzen zijn ingediend en de nota van zienswijzen wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.