

## **Inspraakverslag bestemmingsplan Peperstraat 30, behorende bij besluit van 9 februari 2021**

---

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Peperstraat 30' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 27 augustus t/m 23 september 2020, 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 leestafel 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 informatiezaai 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 zijn er twee inspraakreacties 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 8 september 2020 de reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen. Het waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan.

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

---

### **1. Reclamant 1, 20 september 2020, ontvangen 20 september 2020**

- a. In eerdere communicatie over deze plannen met de eigenaar werd aangegeven dat de plannen de bouw van een bungalow zouden betreffen. In het voorontwerpbestemmingsplan is echter sprake van een gebouw met maximaal 6 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte. Dit zien wij als een aantasting van de privacy in een deel van onze achtertuin die grenst aan de locatie waar de woning zou moeten komen. De argumentatie die gegeven wordt voor het bouwen van een zo hoog gebouw lijkt ons inadequaaf. Er is in de huidige situatie immers ook geen sprake van enige wandwerking, zeker niet nu de bomen op de locatie verwijderd zijn.*

Bij het besluit om medewerking te verlenen aan de bouw van een eengezinswoning achter op het perceel Peperstraat 30, hebben wij een aantal randvoorwaarden vastgesteld voor de bouw van de nieuwe woning. Een van deze randvoorwaarden is dat er een woning met wat volume aan het pad komt te staan. Een éénlaagse bungalow zou te veel wegvallen en voegt niets toe aan de ruimtelijke beleving van het straatje. Het moet zichtbaar zijn dat het gaat om een woonstraat, waarbij de woning best iets van massa mag hebben. Wij zijn dan ook van mening dat een woning bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap passend is op deze locatie. Deze hoogte sluit ook aan bij de woningen in de directe omgeving. Dat er nu wellicht geen sprake is van enige wandwerking, wil niet zeggen dat dit niet wenselijk zou kunnen zijn op deze locatie.

Voor wat betreft het aspect privacy merken wij het volgende op. De nieuwe woning is gelegen op ruime afstand van de woning van inspreker. Uit jurisprudentie (o.a. ABRS 16 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3471 en ABRS 16 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY8537) volgt dat in een binnenstedelijke omgeving in beginsel andere eisen mogen worden gesteld aan onder meer de afstand tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder

dicht bebouwde omgeving. De kortste afstand tussen het bouwvlak op de nieuwe kavel en de achtergevel van de woning van inspreker bedraagt circa 35 meter. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van inspreker door het bestemmingsplan 'Peperstraat 30'.

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

*b. In onderdeel 4.2.5 Wegverkeerslawaai wordt gesteld dat 'de geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woning lager is dan 48 dB' en 'Er is derhalve geen wettelijke plicht een akoestisch onderzoek uit te voeren'. Gezien de herhaaldelijke overtredingen van de geluidsnormen van de Bowling Valkenswaard uit het (ook recente) verleden, lijkt het ons belangrijk om dat onderzoek wel uit te voeren, met name op vrijdag en zaterdagavond.*

Ter hoogte van de nieuwe woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het onderdeel wegverkeerslawaai. De geluidbelasting ter hoogte van het bouwvlak op basis van het actuele verkeersmodel (BBMA2030) is lager dan 48 dB exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder (Wgh) en 43 dB inclusief aftrek artikel 110 g Wgh. Hierdoor kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat vanwege wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit aspect is voldoende in beeld gebracht en een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig.

Inspreker betwijfelt echter of Bowling Valkenswaard aan de normen kan voldoen ter hoogte van de nieuwe woning. In paragraaf 4.2.7 Milieuhygiënische aspecten bedrijven is hier nader op ingegaan. Voor de toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van, in dit specifieke geval, geluid van omliggende bedrijven is aansluiting gezocht bij de richtafstanden zoals vermeld in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Dit is een juist toetsingskader voor dit soort situaties. Bowlingbanen zijn specifiek vermeld in de publicatie. In een rustige omgeving dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter en in een gemengd gebied mag deze afstand worden verkleind naar 10 meter.

In de omgeving van het plangebied wordt wonen afgewisseld met diverse andere bestemmingen (gemengd, dienstverlening, bedrijf, maatschappelijk, cultuur en ontspanning). Hierdoor is het aannemelijk dat sprake is van een "Gemengd gebied" zoals omschreven in de publicatie bedrijven en milieuzonering". Voor het bowlingcentrum zijn geen bijzonderheden aan de orde waardoor in dit geval uit kan worden gegaan van de richtafstand van 10 meter. De kortste afstand van het bestemmingsvlak van het bowlingcentrum tot het nieuwe bouwvlak bedraagt circa 20 meter.

Op kortere afstand (< 20 meter) zijn de bovenwoningen van het bowlingcentrum (Peperstraat 24 A t/m K) en de woningen Peperstraat 20, 20C,23, 25 en 28 gelegen. Deze woningen zijn in de bestaande situatie al maatgevend. Om deze redenen zal bij de nieuw te ontwikkelen woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het geval sprake is van excessen kan een verzoek om handhaving worden gedaan en kan handhavend worden opgetreden op basis van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. In dat geval zullen de dichterbij gelegen bestaande woningen maatgevend zijn.

Geconstateerd wordt dat ter hoogte van de te ontwikkelen woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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

- c. *De ligging van de inrit van de woning, meteen naast ons perceel kan leiden tot extra verkeersoverlast. De inrit zou aan de andere kant van de betreffende woning (de zuidkant ervan) moeten worden aangelegd.*

Met name vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid achten wij een inrit aan de zuidkant van de woning niet wenselijk. Bij het uitrijden van het perceel ten zuiden van de woning is er minder zicht op langzaam verkeer van links. Een stukje verderop, ten noorden van de woning en tegenover de bestaande uitrit van het parkeerterrein, is men al meer berekend op gemotoriseerd verkeer. Daarnaast willen we aan de zuidkant een onbebouwde zone behouden. Daarom vinden wij het niet wenselijk om daar de inrit te maken, met daarachter een carport en/of garage.

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

- d. *Er speelt nog de kwestie van de bevrijdende verjaring van een stukje grond op de locatie. Hoewel het bestemmingsplan hierop niet direct betrekking heeft, wordt in figuur 2.3 het betreffende stukje grond wel meegenomen en in figuur 5.4 wordt in de verkavelingsschets gesuggereerd dat het gebouw dat daar nu staat zal verdwijnen en er groen zal komen. Naast het feit dat het betreffende stukje grond, vanwege de verjaring, niet kan worden meegenomen hierin, is dit ook een aantasting van het karakter van het achterste deel van onze tuin zoals die nu is.*

Vooropgesteld wordt dat de toelichting van het bestemmingsplan, anders dan de regels en de verbeelding, geen bindend karakter heeft. De toelichting bij een bestemmingsplan kan meer inzicht geven op het moment dat de regels en/of verbeelding niet duidelijk zijn, en geeft uitgebreidere informatie over bijvoorbeeld de aanleiding, het doel en de uitwerking van het planvoornemen. Maar de toelichting is juridisch dus niet bindend.

Figuur 2.3 van de toelichting betreft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan, waaruit blijkt dat een groot deel van het perceel Peperstraat 30 een bedrijfsbestemming heeft. Daar hoort ook het stukje grond bij wat door inspreker wordt aangegeven. Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Het is dus van belang dat ook dit gedeelte van het perceel in het bestemmingsplan 'Peperstraat' wordt meegenomen. Daarnaast is de bestemming 'Wonen' veel meer passend bij het feitelijk gebruik van deze strook grond, dan de bestemming 'Bedrijf'.

De verkavelingsschets in figuur 5.4 van de toelichting geeft slechts een impressie van de toekomstige situatie, qua positionering van de nieuwe woning. Het feit dat het bestaande bijgebouw op deze schets niet is ingetekend, wil daarom niet zeggen dat deze zal verdwijnen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bestaande bebouwing op het perceel zal blijven staan. Hier kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, het staat een eigenaar immers vrij om – binnen de regels van het bestemmingsplan – de tuin naar eigen inzicht in te richten.

Voor wat betreft de verjaring willen wij opmerken dat het hier niet gaat om een stuk grond van de gemeente, maar om particulier eigendom. Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, en zal dus onderling geregeld moeten worden, ook voor wat betreft een eventuele aanpassing in het Kadaster. Wij kunnen enkel uitgaan van de kadastrale grenzen zoals die nu zijn opgenomen. Hierboven hebben wij toegelicht waarom dit stuk grond wel wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Peperstraat 30'.

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

## 2. Reclamant 2, 22 september 2020, ontvangen 22 september 2020, aangevuld 7 oktober 2020

- a. *Verzoek om in het bestemmingsplan Peperstraat 30 de navolgende bepaling/beperking op te nemen: 'Bij bouw en/of verbouwing van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor Peperstraat 30 zal geen dakterras worden gerealiseerd. Ook met een toekomstige omgevingsvergunning kan hier niet van worden afgeweken.'*

Het verzoek van inspreker komt voort uit de vrees voor een inbreuk op de privacy. Hoewel wij het risico op dakterrassen – gelet op de huidige bebouwing – niet zo hoog inschatten, kunnen wij ons wel voorstellen dat een dergelijke ontwikkeling als niet wenselijk wordt beschouwd. Om uit te sluiten dat dakterrassen met een direct zicht op het perceel van inspreker gerealiseerd kunnen worden, wordt in het bestemmingsplan 'Peperstraat 30' een regeling opgenomen dat dakterrassen die rechtstreeks zicht hebben op het naastgelegen perceel niet zijn toegestaan. Wel voegen we een afwijkingsmogelijkheid toe, omdat niet uit te sluiten is dat de eigenaar van het belendende perceel (of diens rechtsopvolger) in de toekomst wel toestemming geeft voor het realiseren van een dakterras. Het gaat hierbij om een bevoegdheid van het college om af te wijken, waarbij vanzelfsprekend getoetst dient te worden aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de afwijkingsmogelijkheid.

De bestaande woning (hoofdgebouw) op nr. 30a valt buiten het plangebied, dus hiervoor gelden deze regelingen niet.

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

- In de regels wordt artikel 4.2 'Bouwregels' als volgt aangevuld:
  - 4.2.4 Dakterrassen  
Dakterrassen die rechtstreeks zicht hebben op belendende percelen zijn niet toegestaan.
- Aan artikel 4.3 'Afwijken van de bouwregels' wordt het volgende lid toegevoegd:
  - 4.3.2 Afwijken m.b.t. dakterrassen  
Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 voor het realiseren van een dakterras mits:
    - a. geen bouwwerken op het dakterras worden opgericht;
    - b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
    - c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
    - d. de eigenaar van het belendende perceel, voor dakterrassen binnen een afstand van 2 meter van de erfgrans, hiervoor toestemming geeft.