

Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Veegplan binnen bebouwde kom

memonummer INS02-0253236.4B
datum 31 mei 2016
gemeente Valkenswaard
betreft Inspraaknotitie

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' (verder: Veegplan) heeft gedurende een periode van vier weken, van 19 november 2015 tot en met 16 december 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie kenbaar te maken. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Staatscourant, het Valkenswaardse weekblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15, op de website www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl en via ruimtelijke plannen.nl. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 16 inspraakreacties ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ook toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De provincie Noord Brabant en waterschap de Dommel hebben reacties ingediend op het plan.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. De reacties zijn cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' over afzonderlijke locaties gaat, zijn de reacties geclusterd per locatie weergegeven.

ALGEMEEN

1. **L. de Brouwer en B. Verbeek, namens Groen en Heem Valkenswaard e.o., Oranje Nassaustraat 63, ontvangen op 8 december 2015**

- a. *Er is niet gemotiveerd waarom de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' van de panden Maastrichterweg 13, Dommelseweg 2 en Markt 2 zijn verwijderd. De panden Maastrichterweg 13 en Dommelseweg 2 staan vermeld in de lijst van Cultuurhistorisch Waardevolle Objecten van 6 juli 2015.*
- b. *Heeft de verwijdering van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' van het pand Maastrichterweg 13 een relatie met het plan voor een hotel aan de Maastrichterweg 11?*
- c. *In het haalbaarheidsonderzoek bij het bestemmingsplan Maastrichterweg 11 staat aangegeven dat er door investeerder geld wordt ingebracht in de vorm van achtergesteld vermogen. Gevraagd wordt om welke investeerder het gaat.*
- d. *Heeft er overleg plaats gevonden tussen de A2-Erfgoedcommissie en het ambtelijk apparaat en/of met stakeholders van Latures Vastgoed III BV en/of J. Biemans – van Daal Holding BV over de voorgenomen verwijdering van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' van het pand Maastrichterweg 13?*

Ad a. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivering opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' van een aantal panden.

Ad b. Nee, dit staat volledig los van het plan voor het hotel aan de Maastrichterweg 11.

Ad c. Deze vraag is niet relevant voor het bestemmingsplan. Het perceel Maastrichterweg 11 maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Ad d. Ook deze vraag is niet relevant voor het bestemmingsplan. Zoals aangegeven wordt in de toelichting een onderbouwing opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' van een aantal panden.

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt een motivering opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’ van een aantal panden.

2. M.C.M. Heiligers, De Windmulder 6, ontvangen op 7 december 2015

- a. Aangegeven wordt dat er een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van appartementen en woningen op het perceel Europalaan/Bakkerstraat. Verzocht wordt dit bouwplan op te nemen in het Veegplan.*

Ad a. De verleende vergunning past binnen het vigerende bestemmingsplan “Centrum”. Er is geen aanpassing van het planologisch regime nodig. Om deze reden is er geen aanleiding om deze locatie op te nemen in het veegplan, aangezien het planologisch geregeld is in een actueel bestemmingsplan.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. J.v. Zeeland, De Windmulder 4, ontvangen op 15 december 2015

- a. Aangegeven wordt dat er een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van appartementen en woningen op het perceel Europalaan/ Bakkerstraat. Deze omgevingsvergunning wijkt af van het vigerende bestemmingsplan en dient dan ook in het nieuwe bestemmingsplan te worden opgenomen.*

Ad a. Ad a. De verleende vergunning past binnen het vigerende bestemmingsplan “Centrum”. Er is geen aanpassing van het planologisch regime nodig. Om deze reden is er geen aanleiding om deze locatie op te nemen in het veegplan, aangezien het planologisch geregeld is in een actueel bestemmingsplan.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De Vries en Van Liempt, Markt 5, ontvangen op 21 december 2015

- a. Op het pand van de Markt 5 ligt een kantoorbestemming. Gelet op de situatie in de markt wordt gevraagd om ook de woonbestemming op dit perceel te leggen.*

Ad a. Voorliggend bestemmingsplan is, op de twee ontwikkelingen na, conserverend van karakter, waarbij de bestaande feitelijke situatie wordt vastgelegd. Het pand aan de Markt 5 wordt momenteel als kantoor gebruikt en heeft om deze reden de bestemming ‘dienstverlening’. Het toevoegen van de woonbestemming komt niet overeen met de feitelijke situatie. Om deze reden wordt de woonbestemming niet toegevoegd. Indien er een mogelijke koper is die het pand als woning in gebruik wil nemen kunt u een verzoek indienen, zodat er bekeken kan worden met welke procedure er medewerking aan verleend kan worden. Uiteraard dient het college hierover een besluit te nemen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

DE VLASAKKER 3/ DE VLASROOT 14

5. A. Baken, De Vlasroot 16, W. Smolders, De Vlasakker 9, J. Daams, De Vlasakker 11, B. Sykes, De Vlasakker 5, ontvangen op 10 december 2015

a. *Insprekers geven aan niet tegen de ontwikkeling van woningen op de percelen De Vlasakker 14 en de Vlasroot 3 te zijn, maar wel tegen de situering van het bouwvlak op het perceel De Vlasroot 14. Het wordt niet wenselijk geacht dat de woning niet in de rooilijn van de naastgelegen woningen wordt gerealiseerd en daardoor dichterbij de woningen van de omliggende kavels komt te liggen. Zeker niet vanwege een eik die nergens als waardevol staat geregistreerd. Er wordt dan ook verzocht de aanwezige rooilijn van de kavels te respecteren en het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

Ad a. Het bouwvlak ligt niet op de voorgevelrooilijn door de situering van de eikenboom. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft een deskundige op locatie naar de boom gekeken. Onze deskundige heeft aangegeven dat de boom niet als monumentaal/waardevol opgenomen hoeft te worden. Dit heeft te maken met de leeftijd, locatie en de verschijningsvorm van de boom. De verschijningsvorm van de boom is niet uniek genoeg. De boom is tevens nog relatief dun voor een oude eik. De locatie, gelegen op een tuin/woonperceel, van de weg afgelegen en niet in de openbare ruimte zorgt ervoor dat de boom vrijwel niet te zien is. Om deze redenen wordt de boom niet als waardevol gezien. Om deze reden is er voor gekozen om alsnog het bouwvlak te verplaatsen en op de voorgevelrooilijn te leggen. Hierdoor zal de te bouwen woning op dezelfde rooilijn liggen als de omliggende woningen.

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. J.A.M. van den Berk, De Vlasroot 12 en G.j.H.M. Verzijl, De Vlasroot 11, ontvangen op 12 december 2015

- a. *Insprekers vinden het belangrijk dat de 60-jarige waardevolle eik op het perceel De Vlasroot 14 gehandhaafd blijft en geven aan in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan waarbij rekening is gehouden met het behoud van de boom.*
- b. *Er wordt verzocht ook een viertal 60-jarige dennen, die zich bevinden tussen de achterkant van de percelen De Vlasroot 12 en De Vlasakker 5, op te nemen in het veegplan zodat deze gehandhaafd blijven.*

Ad a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie tevens reactie inspraak nummer 5. De aanduiding komt te vervallen.

Ad b. Het viertal 60-jarige dennen worden niet als monumentale/waardevolle bomen gezien. Er zal dus geen aanduiding opgenomen worden.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. J.A.M. van den Berk, De Vlasroot 12, G.j.H.M. Verzijl, De Vlasroot 11, R. van den Berk – Wijnen, H. en I. Bertram, De Vlasakker 21, N. Schellingen, Vlasakker 28, T. v.d. Linden, Vlasakker 26, P. Schoenmakers, E. Stevens, De Vlasakker 27, B. Stevens, De Vlasakker 30, H. Wessels, De Vlasakkers 17, G. de Hertog, V. Lavrijsen, Vlasakker 13 en 3 anderen, ontvangen op 11 januari 2016

- a. *Insprekers vinden het belangrijk dat de 60-jarige waardevolle eik op het perceel De Vlasroot 14 gehandhaafd blijft.*

Ad a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie voor een verdere motivering reactie 5 en 6. De aanduiding komt te vervallen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

DOMMELSESTRAAT 9

8. A.A.M. de Vries, Dommelseweg 9, ontvangen op 21 december 2015

- a. *Er is toegezegd dat ter plaatse van de woonbestemming ter plaatse van de woning op het perceel Dommelseweg 9 zou worden gewijzigd zodat de bovenverdieping gebruikt kan worden als volwaardige woning. Dit is echter niet in het veegplan meegenomen.*

Ad a. Het perceel Dommelseweg 9 is abusievelijk verwisseld met Dommelsestraat 9 in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit betreft een omissie en zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden.

De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

JOHN F. KENNEDYLAAN 5-7

9. E. Maes, namens A.H.M. Rijkers, Zeelbergseweg 20, ontvangen op 9 december 2015

- a. *Inspreker verzoekt om voor het gehele perceel John. F. Kennedylaan 5-7 een aanduiding voor bedrijven in milieucategorie 4.1 op te nemen. Het perceel is deels aangeduid met categorie 3.2. Volgens inspreker liggen woningen dermate ver en is er een geluidswal gerealiseerd zodat milieucategorie 4.1 voor het gehele perceel mogelijk is.*

Ad a. De milieuzonering op het perceel John. F. Kennedylaan 5-7 is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1'. Deze milieuzonering is gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor bedrijven in milieucategorie 4.1 geldt een richtafstand van 200 meter tot gevoelige functies, vanwege geluid, geur en veiligheid. Een groot deel van het perceel ligt op minder dan 200 meter afstand van woningen en het verzorgingshuis Valkenhof. Bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 op de achterzijde van het perceel zijn derhalve niet wenselijk. In zowel het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1' als het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' is een afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Voorwaarde is dat bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de toegestane milieucategorie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

LEENDERWEG 74

10. E. Veltman, namens dhr. Veraa en dhr. van Gennip, Boslaan 18, Montfoort, ontvangen op 11 december 2015

- a. *Er wordt verzocht de goothoogte aan te passen aan de reeds vastgelegde nokhoogte, te weten 10 meter.*
- b. *Er wordt verzocht om conform de bestaande situatie een maximum aantal wooneenheden van 3 op te nemen.*

Ad a. Voor het voorste gedeelte van het pand, het hoofdgebouw, zijn conform de feitelijke situatie, in het Veegplan een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 6 meter. Op de achterzijde van het pand zijn conform de feitelijke situatie een goot- en bouwhoogte van 4 meter opgenomen. In het bestemmingsplan 'Warande' was voor de voorzijde van het pand een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen en aan de achterzijde een goot- en bouwhoogte van 6 meter. De goot- en bouwhoogte opgenomen in bestemmingsplan "Warande" komen niet overeen met de feitelijke situatie. De maximale hoogtes zijn afgestemd op de feitelijke situatie en worden derhalve niet aangepast.

Ad b. Er is een vergunning voor 1 woning, om die reden is er dus maar 1 wooneenheid opgenomen worden.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

LEENDERWEG 84

11. Dhr. Koot, Leenderweg 82, ontvangen op 16 december 2015

- a. *Inspreker is akkoord met het opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.*
- b. *Er is in juli 2015 een ontheffing verleend om het pand ook voor maatschappelijke doeleinden te gebruiken. Op basis van het Veegplan is uitsluitend de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen. Verzocht wordt de maatschappelijke doeleinden positief te bestemmen.*

Ad a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad b. Op 9 juli 2015 is er een uitgebreide omgevingsvergunning verleend waarmee mogelijk is gemaakt om deze locatie ook voor maatschappelijke doeleinden te gebruiken. Deze uitgebreide omgevingsvergunning zal dan ook meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Op het perceel Leenderweg 84 wordt de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen zodat ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op het perceel Leenderweg 84 wordt de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

LUIKERWEG 55 E.O.

12. H.J.P. Wils, Korenstraat 40, ontvangen op 14 december 2015

- a. *Inspreker heeft met name bezwaar tegen de nieuwe woning aan de Korenstraat, omdat deze woning ten koste gaat van de privacy en het woongenot van inspreker. Hierbij wordt verwezen naar een eerder gemaakt bezwaar in maart 2012.*

Ad a. De ontwikkeling aan de Luikerweg voorziet in een woning naast het perceel van de inspreker. De locatie betreft een inbreidingslocatie voor woningbouw waar de gemeente al langere tijd mee bezig is. Indien er sprake is van privacy-verlies en een beperking van woongenot, kan inspreker na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverzoek indienen. Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet op de

ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden. In de Wro staat opgenomen dat twee procent van de vermindering van de waarde voor rekening van de aanvrager blijft.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. H. en N. Kazan – de Vries, Neptunusstraat 32A, Asten, ontvangen op 15 december 2015

a. *De ouders/schoonouders van insprekers wonen op het perceel Luikerweg 68. Insprekers willen in het kader van een toekomstige mantelzorgrelatie graag een woning op het perceel realiseren en willen daar, indien mogelijk, het perceel ten zuiden van Luikerweg 68 bij betrekken. In het Veegplan is op dit perceel een nieuwe woning voorzien. Hier zijn al verschillende gesprekken met de gemeente over gevoerd.*

Ad a. Er zijn momenteel geen onderhandelingen meer gaande. Het perceel aan de zijde van Luikerweg 68 wordt niet betrokken bij het aan te kopen perceel. Wanneer voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog overeenstemming is bereikt over de verwerving van de gronden kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

MARKT 51

14. E. Maes, namens A.H.M. Rijkers, Zeelbergseweg 20, ontvangen op 9 december 2015

a. *Inspreker is sinds januari 2015 eigenaar van het pand Markt 51 en heeft het pand gekocht met de wetenschap dat maximaal horeca categorie 5 is toegestaan. In het Veegplan is echter voor Markt 51 de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' opgenomen. Dit leidt voor inspreker tot ongewenste consequenties en er wordt dan ook verzocht om de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5' te handhaven.*

Ad a. In het bestemmingsplan "Centrum" is de aanduiding horeca t/m 5 opgenomen. Het bestemmingsplan "Centrum" is evenals voorliggend bestemmingsplan opgesteld om de feitelijke situatie vast te leggen. In het pand aan de markt 51 zit een café. Een café is mogelijk in een horeca-categorie 4. Horeca 5 is bedoeld voor discotheken en nachtclubs, hetgeen het café in de Swaen niet is. In het bestemmingsplan "Centrum" is dan ook een verkeerde aanduiding opgenomen. Om deze reden wordt de aanduiding aangepast naar horeca 4.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

15. Dhr. Bartels, Hofstraat 14, ontvangen op 8 december 2015

b. *Inspreker is het niet eens met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' die voor het pand op het perceel Hofstraat 14 is opgenomen. De voorgevel is verbouwd, dus niet historisch. De aanduiding maakt de herindeling van het perceel erg moeilijk.*

Ad b. In de Erfgoedverordening van de gemeente Valkenswaard staat aangegeven wanneer een bouwwerk cultuurhistorische waarde heeft. Aan één van de vier criteria moet een bouwwerk voldoen wil het cultuurhistorisch waarde krijgen. De vier criteria zijn:

- Architectuurhistorische waarde;
- Landschappelijke en/of historisch ruimtelijke waarde;
- Cultuurhistorische waarde;
- Zeldzaamheidswaarde.

In voorliggend geval gaat het in mindere mate om de architectuurhistorische waarde, maar meer om de cultuurhistorische waarde. Deze locatie was namelijk vroeger een stoomschoenfabriek. Om dit “verhaal” en de locatie te bewaren is er een aanduiding ‘cw’ opgenomen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. J. Rüländer, Leenderweg 13a en E. Muller, Leenderweg 15, ontvangen op 18 september 2014

- c. *Insprekers hebben bezwaar tegen het opnemen van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’ op de panden Leenderweg 13a en Leenderweg 15. De aanduiding levert beperkingen op in verdere ontwikkelingen, verbouwingen en exploitatie, waardoor de waarde van de panden aanzienlijk zal verminderen..*

Ad a. Aan de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’ is alleen een sloopregeling gekoppeld. Voor het slopen van de panden is een omgevingsvergunning nodig. Het levert geen beperkingen op ten aanzien verbouwingen en exploitatie. Het is derhalve niet nodig de aanduiding te verwijderen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

VOOROVERLEGREACTIES

17. Provincie Noord-Brabant, ontvangen op 8 december 2015

- a. *De provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen*

Ad a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Waterschap De Dommel, ontvangen op 14 december 2015

- a. *Het waterschap stemt in met het plan en met de aanleg van hemelwaterinfiltratievoorzieningen op de locaties Luikerweg naast 55 en De Vlasakker/De Vlasroot. Bij het ontwerp van deze voorzieningen dient rekening te worden gehouden met de volgende zaken:*
- *De voorziening niet dieper aanleggen dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand.*
 - *Hemelwater vanaf erfverharding kan ook direct in de naastgelegen tuin infiltreren zonder voorziening.*
 - *Wellicht kan de infiltratie worden gecombineerd met het plaatsen van een regenton.*

Ad a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.