

Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Veegplan binnen bebouwde kom, behorende bij besluit van 24 november 2016

Het ontwerpbestemmingsplan Veegplan binnen bebouwde kom heeft voor een periode van zes weken, van 4 augustus 2016 tot 15 september 2016, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorpshuis in Borkel en Schaft en via de gemeentelijke en landelijke websites. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Kempener Koerier. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn er 5 zienswijzen binnengekomen.

Het plan is in ontwerp ook toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

Hieronder worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

a. Rens Feijen, Leenderweg 95, verstuurd op 12 september 2016, ontvangen op 13 september 2016.

1. Door de komst van de Draaikolk verwachten wij parkeerproblemen en gevaarlijke verkeerssituaties. Daarnaast wordt aangegeven dat de Leenderweg zich niet leent om er meer auto's te laten parkeren. De beschikbare ruimte is nodig voor huidige bewoners en ondernemers.

Op 22 juli 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van het betreffende pand (van Dienstverlening naar Maatschappelijke doeleinden) ten behoeve van de Draaikolk. Door enkele bewoners van de Leenderweg is hiertegen zienswijze ingediend. Onderhavige zienswijze komt overeen met de zienswijzen tegen de omgevingsvergunning. De gemeente Valkenswaard heeft destijds deze zienswijzen laten beoordelen door een verkeerskundige. Uit deze beoordeling is gebleken dat er in de nabijheid van het betreffende pand voldoende parkeergelegenheid aanwezig is (Hazestraat, Warandeplein en Kerverijplein). Dat blijkt uit onderstaande onderbouwing.

De oude bestemming is 'dienstverlening'. Voor dienstverlening geldt volgens de gemeentelijke beleidsnota parkeernormering een parkeernorm van 2,55 per 100 m² bvo. Het bvo (bruto vloeroppervlak) is 400, waarmee de totale parkeervraag circa 11 parkeerplaatsen bedraagt. Deze parkeervraag wordt in het openbare gebied opgevangen aangezien er geen parkeergelegenheid is op eigen terrein. Voor de nieuwe functie van maatschappelijk/cultureel centrum bedraagt de parkeernormering 2,00 per 100 m² bvo. Dat betekent dat voor de nieuwe functie de parkeervraag gelijk is aan 8 parkeerplaatsen. De parkeervraag gaat er dus rekenkundig op achteruit hetgeen een positieve ontwikkeling is voor de omgeving.

Op basis hiervan is de vergunning verleend. De wijziging in het gebruik is daarmee planologisch geborgd. In onderhavig plan wordt de juridisch-planologisch 'bestaande' situatie slechts in een bestemmingsplan vastgelegd.

2. Een instelling als de Draaikolk moet zich vestigen in een cultureel centrum, en niet in een woonwijk.

De Leenderweg kent een grote diversiteit aan functies. Zo zijn er in de straat diverse dienstverlenende functies, detailhandels-, bedrijfs-, horeca- en woonfuncties aanwezig. De

maatschappelijke functie van de Draaikolk past binnen deze menging aan functies. De afweging voor het toestaan van deze functie is reeds gemaakt bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

3. De alternatieve parkeerlocaties voor de Draaikolk zijn op een dusdanige afstand gelegen dat de bezoekers niet voor deze alternatieven zullen kiezen, maar voor een locatie dichterbij, namelijk de Leenderweg. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele uitbreidingen van het ledenbestand.

Zie onder 1 voor beantwoording alternatieve parkeerlocaties. De parkeernormering is gebaseerd op een standaard voor deze functie. Uitbreiding van het ledenbestand heeft hier geen invloed op.

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

b. Stichting Ontmoetingskerk Valkenswaard, Julianastraat 12, verstuurd op 12 september 2016, ontvangen op 12 september 2016.

1. In bijlage 3 'Redengevende omschrijvingen cultuurhistorisch waardevolle objecten' van de toelichting staan nog steeds zowel geschiedkundige als technisch, pertinente onjuistheden vermeld. Ook de beoordeling van de Architectonische kwaliteit getuigt van een zeer subjectieve waarneming, die o.i. niet in overeenstemming is met de werkelijkheid.

De redengevende omschrijvingen voor de cultuurhistorisch waardevolle objecten in de gemeente worden door de monumentencommissie opgesteld. De kennis en kunde van deze commissie ten aanzien van de cultuurhistorie van Valkenswaard wordt door de gemeente niet in twijfel getrokken. Wij hebben daarom geen enkele reden te veronderstellen dat de redenkundige beschrijvingen onjuist zijn.

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

c. M.C.M. Heiligers, De Windmulder 6, verstuurd op 27 augustus 2016, ontvangen op 29 augustus 2016.

1. Er wordt niet consequent uitgegaan van de bedoeling van een veegplan.

In de afgelopen jaren heeft Valkenswaard diverse bestemmingsplannen in het stedelijk gebied geactualiseerd. In de periode na vaststelling van deze bestemmingsplannen zijn verschillende vrijstellingen verleend en in een aantal plannen zijn onvolledigheden en omissies geconstateerd. Voor verschillende panden is geconstateerd dat deze cultuurhistorische waarde hebben en dat het wenselijk is om een beschermende regeling op te nemen. Daarnaast zijn drie nieuwe ontwikkelingen in het veegplan meegenomen.

Het Veegplan is opgesteld om de vrijstellingen planologisch te verankeren, omissies te herstellen, een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden te voorzien van een beschermende regeling en drie nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader zonder dat de onlangs geactualiseerde bestemmingsplannen weer geheel ter discussie worden gesteld.

2. Op de hoek van de Bakkerstraat/Europalaan is een omgevingsvergunning voor de bouw van 8 woningen, 17 appartementen en 4 vrijstaande woningen vergeven. In het vigerende bestemmingsplan is echter een ruimere mogelijkheid opgenomen. Om een (mogelijk op langere

termijn) probleem omtrent een niet-gewenste ontwikkeling te voorkomen, dient de feitelijke situatie van de omgevingsvergunning opgenomen te worden.

Het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 28 maart 2013, biedt de mogelijkheid om op deze locatie zowel 18 als 24 appartementen te realiseren. Voor deze locatie is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 8 woningen, 17 appartementen en 4 vrijstaande woningen. De verleende vergunning past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. 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. Wij zien daarom geen reden om deze locatie in het veegplan mee te nemen.

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

d. J.V. Zeeland, De Windmulder 4, verstuurd op 8 augustus 2016, ontvangen op 11 augustus 2016.

1. Op de hoek van de Bakkerstraat/Europalaan is een omgevingsvergunning voor de bouw van 8 woningen, 17 appartementen en 4 vrijstaande woningen vergeven. In het vigerende bestemmingsplan is echter een ruimere mogelijkheid opgenomen. Er bestaat dus een discrepantie tussen de bestaande situatie en de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Verzoek om de verleende omgevingsvergunning als zijnde de feitelijke situatie op te nemen en vast te stellen in bestemmingsplan.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder c.

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

e. J.A.M van den Berk, De Vlasroot 12, verstuurd op 12 september 2016, ontvangen op 14 september 2016.

1. Met de argumentatie van de deskundige is de indiener het niet eens, aangezien de boom wel bijzonder opvalt en significant in het complex Vlasakker / de Vlasroot aanwezig is. De Eik ligt op circa 11 meter van de openbare weg, ofwel heel zichtbaar.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is onze beargumentering niet gewijzigd. Wij zijn van mening dat de verschijningsvorm van de boom niet uniek genoeg is. 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 gedeeltelijk niet zichtbaar is. Om deze redenen wordt de boom niet als waardevol gezien. Wat niet wil zeggen dat het geen mooie boom is maar alles overwegende niet bijzonder genoeg om als 'waardevolle boom' aan te merken.

2. Ondergetekende verzoekt u dan ook deze prachtige 100 - jarige eik alsnog in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen zoals ook in het voorontwerp is geschied.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie voor een verdere motivering de reactie onder 1.

3. Verzoek om een kavelindeling met de aantal m² per kavel op te nemen en de breedte van de kavel van de Vlasroot 14 minimaal vast te stellen op 24 m, conform de situering in het vigerende bestemmingsplan 'Turfberg'.

Voor de kavel Vlasroot 14 vigeert het bestemmingsplan 'Warande'. Dit bestemmingsplan is op 28 februari 2013 door de gemeenteraad van Valkenswaard vastgesteld. Met het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' is aangesloten op de regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Warande'. Voor het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' is de nieuwe situatie opgenomen voor de percelen de Vlasroot 14 en de Vlasakker 3, hierbij is het niet nodig om een kavelindeling te maken en in het bestemmingsplan vast te leggen. Bovendien past dat niet in de aard van een bestemmingsplan. Kavelindelingen worden in het kadaster vastgelegd. Aanpassingen daarvan volgen de daarvoor gestelde procedure.

Voor het perceel de Vlasroot 14 is er overigens reeds sprake van een kavelbreedte van 24 meter aan de voorzijde van de woning.

4. Eveneens wordt afgevraagd waarom de kavels De Vlasroot 14 en Vlasakker 3 onder het bestemmingsplan Warande ressorteren, terwijl de in 1978 en later uitgegeven kavels vallen onder het bestemmingsplan 'Turfberg'.

De gehele omgeving van de Vlasroot en de Vlasakker, met uitzondering van het bedrijventerrein, valt onder het bestemmingsplan 'Warande'. Dit bestemmingsplan is op 28 februari 2013 door de gemeenteraad van Valkenswaard vastgesteld. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is dit bestemmingsplan in te zien. Dat plan vervangt onder andere het bestemmingsplan 'Turfberg'.

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

Ambtelijke wijzigingen

1. In het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1' is voor het perceel 'De Vest 52' abusievelijk vergeten de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. Het perceel is meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor is de verbeelding, regels en toelichting aangepast.
 - a. In artikel 6.1 wordt toegevoegd: e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel': volumineuze detailhandel;
 - b. In artikel 6.3 wordt toegevoegd: b. om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 9 meter;
 - c. In artikel 6.4 lid a sub 1. toegevoegd: detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
 - d. De Vest 52 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 2.1 Situering.
 - e. De Vest 52 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.1.21 De Vest 52: Het perceel De Vest 52 is in het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1' bestemd als 'Bedrijventerrein'. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning is abusievelijk niet als zodanig bestemd. In voorliggend bestemmingsplan is deze omissie hersteld. Het perceel De Vest 52 is in het voorliggende bestemmingsplan - overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - bestemd als 'Bedrijventerrein'. Aan het perceel is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.
2. De goothoogte van de Norbertusdreef is van 4 naar 6 meter verhoogd. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan 'Agnetendal 1976'. Hiervoor is in de verbeelding de goothoogte gewijzigd.
3. Bij de analoge versie van de verbeelding is de naam De Visakker 3 gewijzigd naar De Vlasakker 3.

4. In het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1' is voor het perceel 'Zeelberg 13' abusievelijk vergeten om voor twee schuren op het perceel een bouwvlak op te nemen. Deze aanpassing is meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn de verbeelding, regels en toelichting aangepast.
 - a. In artikel 16.2.2. wordt toegevoegd: c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het totale bouwvlak worden benut voor bijbehorende bouwwerken;
 - b. Zeelberg 13-15 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 2.1 Situering.
 - c. Zeelberg 13-15 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.1.24 Zeelberg 13-15: Op het perceel van Zeelberg 13 zijn twee schuren binnen de bestemming 'Wonen' aanwezig en één schuur in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Abusievelijk zijn hiervoor geen bouwvlakken opgenomen. De schuur op het noordelijke deel binnen de bestemming 'Wonen' is groter dan op basis van de vergunning gebouwd mag worden. In overleg met de eigenaar is besloten om de schuur op het achterperceel in de bestemming 'Agrarisch met waarden' te slopen. Doordat hierdoor een dusdanige kwaliteitsslag wordt gemaakt, is ingestemd om een grotere schuur dan vergund binnen de bestemming 'Wonen' toe te staan. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een schuur van 8x20 meter te bouwen, in plaats van de vergunde 8x16 meter. Het perceel Zeelberg 15 is in dit Veegplan opgenomen, omdat Zeelberg 13 en Zeelberg 15 een gezamenlijk bouwvlak hebben. Om in de toekomst geen verwarring over het aantal woningen binnen het bouwvlak te laten ontstaan, zijn beide percelen opgenomen. Voor het perceel Zeelberg 15 vinden geen veranderingen plaats. De percelen Zeelberg 13 en 15 zijn in voorliggend bestemmingsplan - overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan - bestemd als 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden'. Op het perceel van Zeelberg 13 wordt de schuur, op het zuidelijke deel, conform vergunning aangeduid als 'bijgebouw'. De schuur op het noordelijke deel wordt verder achterop het perceel geplaatst, hierdoor komt de schuur verder van Zeelberg 11 af te liggen. De schuur krijgt de aanduiding 'bijgebouw'.
 - d. In de toelichting onder paragraaf 6.2.2. onder artikel 16 is toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het totale bouwvlak worden benut voor bijbehorende bouwwerken;
5. John F. Kennedylaan 3 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 2.1 Situering.
6. Kromstraat 28 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 2.1 Situering.
7. Kromstraat 47 wordt opgenomen in de toelichting onder paragraaf 2.1 Situering.
8. In de tabel in paragraaf 2.1 Situering wordt de naam Markt 2 gewijzigd in Markt 9-11-11a-13.
9. De locatie Markt 9 wordt toegevoegd aan de opsomming van percelen welke reeds zijn aangeduid met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
10. In de tabel in paragraaf 2.1 Situering wordt de naam Luikerweg 55 gewijzigd in Luikerweg 55 en 68.
11. De locatie Luikerweg 18 is verwijderd uit de tabel in paragraaf 2.1 Situering. Eveneens wordt de naam verwijderd in paragraaf 4.3.2 Cultuurhistorie.
12. In de toelichting wordt de naam Karel Mollenstraat ong. gewijzigd in Karel Mollenstraat Zuid ong.
13. De namen J.F. Kennedylaan 3 en J.F. Kennedylaan 5 worden op de analoge verbeelding gewijzigd in respectievelijk John F. Kennedylaan 3 en John F. Kennedylaan 5.
14. Op de analoge verbeelding wordt de naam Maastrichterweg 127-129 gewijzigd in Maastrichterweg 127-129a.

15. Op de analoge verbeelding wordt de naam De Vlasakker 3 gewijzigd in De Vlasakker3/ De Vlasroot 14.
16. De naam van paragraaf 4.1.5 Frans van Beststraat 7 en 7a wordt gewijzigd naar Frans van Beststraat 7-7a.
17. De naam van paragraaf 4.1.20 Terrassen wordt gewijzigd naar Markt 20-34.
18. In de toelichting is onder paragraaf 2.1 de locatie Leenderweg 11a-13-13a-15 gewijzigd in Leenderweg 11a-13-13a-13b-15.

Valkenswaard,

de gemeenteraad voornoemd

de griffier,

drs. C. Miedema

de voorzitter,

drs. A.B.A.M. Ederveen.