

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerp paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging', behorende bij besluit van [2 juni 2022]

Het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging' (hierna parapluplan) heeft voor een periode van zes weken, van 30 december 2021 t/m 9 februari 2022, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gezien de maatregelen (ter bestrijding van Covid-19) was het alleen mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard. Het plan was daarnaast in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad. Daarnaast zijn de indieners van inspraakreacties aangeschreven.

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

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging drie zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, 8 februari 2022, ontvangen 8 februari 2022

a) Mogelijkheden bestemmingsplan Kernwinkelgebied: Reclamant geeft aan dat het huidige geldende bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om het perceel 100% te bebouwen. Daarnaast zijn er op de verdiepingen wooneenheden toegestaan en op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en middels een ontheffing wonen op de begane grond. Het paraplubestemming beperkt de nu rechtstreeks toegestane bouw- en gebruiksregels op perceel van reclamant. Een afweging is al gemaakt in het bestemmingsplan Kernwinkelgebied.

Uw bouwmogelijkheden worden middels dit parapluplan niet ingeperkt. U behoudt namelijk uw bouwhoogte van 13 meter en goothoogte van 11 meter. Daarnaast mag het perceel nog steeds 100% bebouwd worden.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden het volgende: In diverse bestemmingsplannen is het aantal woningen wat aanwezig mag zijn in een hoofdgebouw niet opgenomen, waardoor bijvoorbeeld bestaande woningen of verdiepingen verdeeld kunnen worden in meerdere appartementen zonder dat de gemeente daar een ruimtelijke of stedenbouwkundige overweging bij kan maken. Dit is over het algemeen niet gewenst. Dit kan bijvoorbeeld tot een hogere parkeerdruk leiden of overlast voor de omgeving. Daarnaast is het beleid ten aanzien van parkeren, wonen, retail en waterberging dat centraal staat in dit parapluplan niet nieuw. Het is reeds bestaand beleid dat enkel middels dit parapluplan planologisch juridisch wordt verankerd. Op die manier wordt de leefbaarheid in Valkenswaard in stand gehouden.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

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

- b) *Het parapluplan beperkt de mogelijkheid tot het gebruiken van één woning terwijl voor het buurperceel een bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt om meerdere woningen toe te staan.*

Zie onder a wat betreft de beperking ten aanzien van het aantal woningen.

Iedereen heeft de mogelijkheid om voor zijn/haar perceel een principeverzoek in te dienen om een ontwikkeling van meerdere woningen mogelijk te maken. Hierbij is het van belang dat het college van B&W instemt en er dus voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en het stedenbouwkundig wenselijk is. U kunt ten allen tijden voor uw perceel een principeverzoek indienen, indien u in de toekomst meerdere wooneenheden op uw perceel wil realiseren. Het college van B&W zal dan een goede belangenafweging maken om hier wel of niet aan mee te werken.

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

- c) *Woningnood: Er is zoals bekend een zeer groot tekort aan woningen in Valkenswaard en een enorme vraag die het aanbod meer dan ruim overstijgt. De gemeenteraad heeft een grote wens om meer woningen mogelijk te maken en schuift zo nodig de eis om op eigen terrein te parkeren geheel of gedeeltelijk terzijde.*

In de bijlagen van het parapluplan zijn enkele plannen opgenomen die uitgezonderd worden van dit parapluplan om dat daar andere afwegingen zijn gemaakt. Ondanks dat er bij deze plannen niet voldaan werd aan parkeren of waterberging heeft de raad toch ingestemd vanwege de hoge woningnood.

Begrijpelijk dat het college enige invloed wil behouden, maar mijn situatie had beter onderzocht moeten worden.

Het klopt dat er een tekort aan woningen is en wij moedigen projecten aan die woningen toevoegen in Valkenswaard. Hierbij is het wel van belang dat woonkwaliteit boven kwantiteit staat. Iedereen heeft namelijk recht op een volwaardige woning inclusief balkon of tuin en voldoende berg- en parkeerruimte. Deze mogelijkheid kan niet altijd geboden worden.

Het toevoegen van woningen zonder dat de gemeente daar een ruimtelijke of stedenbouwkundige overweging bij kan maken, is over het algemeen niet gewenst. Dit kan bijvoorbeeld tot een hogere parkeerdruk leiden of overlast voor de omgeving. Hierdoor komt de leefbaarheid in het geding.

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

- d) *Parkeren, laden en lossen, infiltratie en de onevenredige invloed op bouwmogelijkheden. Bij nieuwbouw of uitbreiding dient immers voortaan parkeren, laden en lossen en waterberging op eigen terrein geregeld te worden. Dit maakt dat mijn perceel onevenredig zwaar in negatieve zin wordt belast en dat ik onevenredig in mijn belangen wordt geschaad. Dit maakt dat het niet redelijk en billijk om parkeren/laden en lossen en waterbergingsvoorzieningen op eigen terrein te eisen. Dit is gewoonweg ook niet mogelijk. Deze eisen maken dat de mogelijkheden die nu geboden worden in het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', door de eisen die dit nieuwe plan stelt, onevenredig beperkt worden, zeg maar compleet verdampen. Dit is de omgekeerde wereld, juist bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan dient het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren, bij voorbaat dienen de belangen afgewogen te worden en moet reeds bepaald zijn of de nadelige gevolgen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met dit besluit te dienen doelen, naast dat een motivering afgestemd op mijn perceel geheel ontbreekt (Awb). Dit is dus geheel nagelaten bij mijn perceel.*

Zie onze reactie onder a en c. Daarnaast gaat het hier om bestaand beleid dat reeds is vastgesteld. Ten slotte zijn wij van mening dat wij de belangen goed hebben afgewogen. Middels dit parapluplan is het toevoegen van extra woningen niet meer rechtstreeks mogelijk. Het toevoegen van kwalitatieve woningen die voldoen aan goede woonkwaliteit blijft echter wel mogelijk middels een principeverzoek (vaak kan hier middels de kruimelgevallenregeling aan meegewerkt worden).

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

e) Ontheffing parkeren: in artikel 9.2.2. staat een parkeer ontheffingsmogelijkheid wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beleidsnota parkeren. Volgens reclamant is er op zijn perceel sprake van bijzondere omstandigheden die op bezwaren stoten. Parkeren en waterberging op eigen terrein is niet mogelijk, hierdoor kunnen primair toegestane bouwmogelijkheden niet meer gerealiseerd worden. Tuinpad 24/Leenderweg 14 dient opgenomen te worden in de bijlagen 1 en 2 behorende bij het parapluplan als zijnde uitzondering van dit parapluplan voor waterbergingsregels en parkeerregels.

Daarnaast ziet reclamant graag dat of bijzondere omstandigheden gaan geleden of de parkeernormen en niet beide. Dus en veranderen in of. Al beschadigd nog steeds dit de belangen van reclamant.

In bijlage 1 en 2 van dit parapluplan staan locaties waarvoor een uitzondering geldt ten opzichte van dit parapluplan. Voor deze locaties gelden namelijk individuele parkeerregels of waterbergingsregels. Uw perceel kan niet opgenomen worden op deze bijlage omdat hier geen specifieke regels gelden. In artikel 9.2.2 wordt verwezen naar een afwijkingsmogelijkheid wanneer er niet voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden in ons parkeernormeringen beleid en artikel 9.2.1. Er dient namelijk op eigen terrein geparkeerd te worden en er dienen voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden die voldoen aan de parkeernormeringen. Aan deze afwijking zijn ook voorwaarden verbonden zoals het opstellen van een parkeerprofiel, het aanleggen van ondergrondse parkeervoorzieningen, of het aantonen van voldoende overcapaciteit van parkeerplaatsen middels een parkeeronderzoek. Wanneer u een concreet verzoek heeft tot het toevoegen van extra woningen op uw perceel, zal aan bovenstaande regels getoetst moeten worden. Ook hier speelt opnieuw het behouden van de leefbaarheid van uw buurt en de gemeente Valkenswaard.

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

f) Reclamant ziet graag dat voor iedere verdieping maximaal één woning gaat gelden i.p.v. één voor de hele woning. Hierbij dient gebouwd te worden binnen de gelende bouwregels.

Zie onze reactie onder a en c.

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

g) Reclamant geeft aan dat er sprake is van een bestaand tekort qua parkeren en laden/lossen voor zowel detailhandel als wonen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt de vraag betreffende parkeren slechts aan de orde komt indien de parkeerbehoefte zal toenemen als gevolg van een te realiseren bouwplan. Daarbij geldt dat een reeds bestaand tekort aan parkeergelegenheid op eigen terrein in beginsel buiten beschouwing mag worden gelaten (zie onder meer ABRvS 29 maart 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AV7559, ABRvS 24 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2547 en ABRvS 26 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2022). In lijn met haar vaste jurisprudentie overweegt de Afdeling dat indien als gevolg van een te realiseren bouwplan de parkeerbehoefte van het desbetreffende perceel zal toenemen, beoordeeld dient te worden of en in hoeverre sprake is van

een bestaand tekort. Indien sprake is van een reeds bestaand tekort, hoeft een bouwplan slechts te voorzien in de parkeerbehoefte minus het aantal parkeerplaatsen dat reeds als een bestaand tekort kan worden aangemerkt. Het bestemmingsplan volgt deze vaste lijn niet en dient derhalve op dit punt gewijzigd te worden.

Wanneer u een concreet planvoornemen heeft voor uw pand, zal getoetst worden aan het moeder bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' en dit paraplubestemmingsplan. Daarbij zal ook onderzocht worden of er sprake is van een reeds bestaand tekort en of u in aanmerking komt voor vrijstelling. Zo ver wij weten heeft u op dit moment geen planvoornemens voor uw perceel, waardoor wij dit niet kunnen toetsen.

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

2. Reclamant 2, 7 februari 2022, ontvangen 28 februari 2022

Reclamant heeft middels een brief van 7 februari 2022 verzocht om op een later tijdstip nader aan te voeren gronden aan te leveren. Wij hebben reclamant hiervoor twee weken geboden, reclamant heeft hierop tijdig gereageerd.

- a. Reclamant is radeloos en verwijst naar zijn bezwaarschrift ten aanzien van de recent geweigerde omgevingsvergunning.*

Wij vinden het vervelend om te horen dat reclamant boos is en betreuren de gang van zaken, maar de omgevingsvergunning en het bezwaarschrift daarop staan los van deze bestemmingsplanprocedure. Hier kunnen wij dan ook niet inhoudelijk op ingaan. Wij zullen dit signaal bij de betreffende afdeling neerleggen.

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

- b. Reclamant heeft in 2019 contact gezocht met de gemeente Valkenswaard om de gebruiksmogelijkheden van een bedrijfspand aan de Zeelberg 34/de Vest 54 te bespreken. Hierin is aangegeven dat het perceel als bedrijfsterrein voor detailhandel en groothandel is bestemd en dat een autogaragebedrijf hieronder valt. Zodoende is reclamant over gegaan tot aankoop van het bedrijfspand en heeft daarna geïnvesteerd in het pand.*

Zie onze reactie onder a.

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

- c. Reclamant heeft op 23 juli 2020 een brief van het college van B&W van Valkenswaard ontvangen waarin bevestigd is dat handel in auto's ter plaatse is toegestaan. In deze brief is bevestigd dat reclamant voor zijn bedrijf aan de Zeelberg 34/de Vest 54 geen vergunning dient aan te vragen.*

Zie onze reactie onder a.

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

- d. Reclamant was in schok toen hij op 29 juni 2021 een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom ontving. De overburen waren het niet eens met het standpunt van de gemeente en hebben een verzoek tot handhaving ingediend. Autoverkoop aan particulieren zou toch niet zijn toegestaan, aan bedrijven wel. Hierover heeft reclamant contact gezocht met de gemeente, waarbij het cluster VTH heeft aangegeven dat er alsnog een vergunning aangevraagd moet worden, maar dat dit geen probleem zou geven. Vervolgens is er op 3*

augustus 2021 een vergunning aangevraagd welke geweigerd werd, hierop heeft reclamant bezwaar ingediend.

Zie onze reactie onder a.

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

- e. Reclamant heeft voor hij grote investeringen in het bedrijfspand heeft uitgevoerd, eerst contact opgenomen met de gemeente. Hierop is aangegeven dat er geen strijdigheden zijn, waarna de investeringen zijn aangeschaft. Reclamant geeft aan dat er dus voldaan wordt aan de criteria voor toepassing van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.*

Zie onze reactie onder a.

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

- f. Reclamant geeft aan dat dit parapluplanbestemmingsplan ten aanzien van autohandelaren in Schaapsloop 1 en Schaapsloop 2 niet meer te volgen is. De omissie in deze bestemmingsplannen laat autohandelaren toe op plaatsen waar geen functieaanduiding detailhandel volumineus ligt. Dit dient middels dit paraplubestemmingsplan gerepareerd te worden.*

Wij kunnen ons voorstellen dat gezien de stukken/voorgeschiedenis die u heeft aangeleverd het niet helemaal duidelijk is geworden.

De regels van de bestemmingsplannen 'Schaapsloop 1' en 'Schaapsloop 2' laten ogenschijnlijk ruimte voor interpretatie toe. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein', respectievelijk artikelen 4.1 en 5.1, laten aan de hand van leden a tot en met e toe dat autohandelaren zich waar dan ook vestigen binnen deze bestemming. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt echter niet gesproken over detailhandel in auto's. Lid h van datzelfde artikel verbiedt volumineuze detailhandel zonder een functieaanduiding op het perceel. Dit betekent dat detailhandel nooit is toegestaan geweest bij autohandelaren, maar om verduidelijking te scheppen, wordt nu iedere vorm van interpretatie en ruimte weggenomen.

Voor uw locatie zijn drie artikelen van dit parapluplan van belang, namelijk:

Artikel 1.9 autohandel: handel in motorvoertuigen met als doelgroep particulieren;

Artikel 5.1, lid c: In afwijking van lid b van dit artikel geldt dat panden waarin reeds autohandel of dienstverlening wordt bedreven, respectievelijk in de zin van artikel 1.9 en 1.11 van dit plan, op moment van terinzagelegging van dit plan, voor zover toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingsplannen, de bestemming autohandelaar en dienstverlener mogen behouden. Eventuele uitbreidingen van de panden in de eerste volzin van dit lid zijn toegestaan, voor zover toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingsplannen.

Artikel 10.2, lid a: Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

De bovenstaande drie artikelen zorgen ervoor dat uw bestaande gebruiksrechten van de verkoop van auto's aan bedrijven behouden blijven. Het gebruik van uw perceel als autohandel aan bedrijven was namelijk voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan toegestaan. Onder artikel 10.2 (overgangsrecht gebruik) wordt ook beschreven dat het gebruik (als autohandel aan bedrijven) behouden blijft mits dit niet onderbroken wordt voor een periode langer dan één jaar. Wat betekent

dat u het perceel ook kunt verkopen aan een ander die er zich als autohandelaar aan bedrijven wil vestigen.

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

- g. Vervolgens staat in dit paraplubestemmingsplan dat een omissie moet worden hersteld omdat autohandelaren zich binnen de bestemming bedrijventerrein vrij kunnen vestigen, hetgeen dus aansluit bij de eerdere uitlatingen en toezeggingen van de gemeente naar mij, en dat dit hersteld moet worden. Wat ik dus te meer niet begrijp, los van de toezeggingen van de gemeente, is dat ik ondanks de uitlating in het paraplubestemmingsplan dat autohandelaren zich vrij kunnen vestigen binnen de bedrijfsbestemming in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 1 bij mij toch handhavend wordt opgetreden. Waarom is aanpassing c.q. verbetering van het huidige bestemmingsplan nog nodig als bij mij handhavend wordt opgetreden. Ik kan dat op geen enkele manier meer volgen. Dit kan bezwaarlijk als goede ruimtelijke ordening worden gekwalificeerd.*

Wij begrijpen dat u dit niet meer volgt, ik verwijs u naar onze reactie onder a. Daarnaast zullen wij het signaal ook neerleggen bij de afdeling Handhaving, dit staat namelijk los van dit bestemmingsplan.

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

- h. In artikel 5.1 onder c wordt gesteld dat panden waarin reeds autohandel bedreven wordt op het moment van terinzagelegging van dit plan, voor zover toegestaan op grond van het onderliggende bestemmingsplan de bestemming autohandelaar mogen behouden. Het bedrijf van reclamant was voor de tervisielegging van dit plan al aanwezig en toegestaan op grond van het onderliggende plan. Waarom wordt er dan handhavend bij reclamant opgetreden en wordt er een vergunning geweigerd?*

Zie onze reactie onder g. Wij hopen u daarnaast middels deze nota van zienswijzen meer gerustgesteld te hebben t.a.v. uw investeringen en bedrijfsvoering.

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

- i. Het bedrijf van reclamant dient positief bestemd worden omdat het een bestaand bedrijf is. Artikel 5.1 lid c lijkt op een overgangsrechtelijke bepaling, dit zou niet de bedoeling moeten zijn. Dit brengt rechtsonzekerheid met zich mee. Een bedrijf dat past in een bestemmingsplan dient in een opvolgend bestemmingsplan zijn positieve bestemming te behouden.*

Wij kunnen uw pand niet positief bestemmen omdat het gebruik van uw locatie als volumineuze detailhandel nooit de bedoeling is geweest van het bestemmingsplan. Daarnaast worden uw rechten beschermd middels artikel 5.1 en artikel 10.2 van dit paraplubestemmingsplan.

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

3. Reclamant 3, 22 februari 2022, ontvangen 24 februari 2022

Advocaat van reclamant geeft aan dat reclamant zich bewust is van het niet tijdig indienen van een zienswijze. Toch ziet reclamant aanleiding om alsnog een zienswijze kenbaar te maken. Het verzoek van reclamant is om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd vast te stellen.

- a. Advocaat verwijst naar een uitspraak van 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitgesproken dat een belanghebbende bij een bestemmingsplan niet eerst een zienswijze hoeft in te dienen tegen het ontwerpplan, om het recht op beroep bij de bestuursrechter veilig te stellen. Indien er door uw raad geen aanleiding wordt gezien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarmee ook geen aanleiding ziet om de planologische gebruiksmogelijkheden te herstellen, stelt reclamant zeker beroep in bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Daarom vindt reclamant dat er voor de raad alle reden is om bij het nemen van een besluit, toch rekening te houden met het gestelde in deze zienswijze. Dit ondanks de termijnoverschrijding.

Ondanks het laat ontvangen van uw zienswijzen hebben wij ervoor gekozen om deze voor de volledigheid alsnog in behandeling te nemen. Op die manier weet u wat het standpunt van de gemeente is t.a.v. uw verzoek. Mocht u zich niet kunnen vinden in onze reactie, dan staat beroep te allen tijde open.

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

- b. Reclamant heeft eerder al een inspraakreactie gegeven naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin werd verzocht om behoud van de gebruiksmogelijkheden die reclamant heeft op grond van het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing. Bij de reactie op de inspraakreactie is verwezen naar afspraken die zouden zijn gemaakt aan de hand van de regionale detailhandelsvisie juni 2015. Daaruit volgt dat het beleid is gericht op het zoveel mogelijk verplaatsen van supermarkten naar het centrum. Ook is er verwezen naar de gemaakte afspraken hierover op provinciaal niveau. Een direct gevolg van de wijziging van het planologische regime is dat reclamant niet langer de mogelijkheid heeft het winkelpand te gebruiken of te laten gebruiken als supermarkt.*

Zoals eerder is aangegeven in het inspraakverslag zijn er (in de Regionale detailhandelsvisie juni 2015) regionale afspraken gemaakt over detailhandel binnen de gemeente. Deze visie is op 16 december 2015 gepubliceerd. Wat betreft supermarkten is afgesproken dat zij zo veel mogelijk in een centrum gevestigd moeten worden. Daarnaast zijn er op provinciaal niveau afspraken met de provincie Noord-Brabant, die voortkomen uit de Verordening ruimte (inmiddels vervangen door de Interim omgevingsverordening). Hierin is onder andere afgesproken dat supermarkten worden gerealiseerd in of aan de randen van bestaande winkelgebieden en solitaire supermarkten op het bedrijventerrein niet zijn toegestaan. De gemeente Valkenswaard wil met dit paraplubestemmingsplan de gemaakte afspraken bewerkstelligen.

Het is daarom noodzakelijk om de onderliggende bestemmingsplannen aan te passen via dit paraplubestemmingsplan. De mogelijke belemmering in toekomstige ontwikkelingen van uw pand doet hier niets aan af.

In het plan van aanpak compact kernwinkelgebied is tevens bovenstaande onderstreept. De gemeente Valkenswaard wil detailhandel in het compact kernwinkelgebied concentreren en supermarkten zijn hiervan een belangrijk onderdeel. Daarom is in dit plan van aanpak het volgende opgenomen: "Het toevoegen van nieuwe detailhandelslocaties buiten het kernwinkelgebied om een supermarkt te realiseren, is echter wel onwenselijk."

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

- c. *Reclamant is van mening dat de burgemeester en wethouders er volledig aan voorbij zijn gegaan dat het uitsluiten van deze vorm van detailhandel strijdig kan zijn met Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (hierna: de Dienstenrichtlijn). Die Dienstenrichtlijn vereist dat de noodzakelijkheid van het onmogelijk maken van de vestiging van een supermarkt moet worden onderbouwd. Daarbij moet ook worden onderzocht of de beperking evenredig is. Daartoe is onder andere een onderzoek naar de distributieve ruimte nodig. Een verwijzing naar vastgesteld beleid in algemene zin volstaat niet. Evenmin als aannames die niet zijn onderbouwd met generieke of specifieke onderzoeksgegevens.*

De Dienstenrichtlijn staat verplaatsing van een supermarkt naar een andere locatie niet in de weg. Dit heeft namelijk geen betrekking op de dienst zelf maar op de locatie. De beperking is niet onevenredig, de dienst kan namelijk nog steeds worden uitgeoefend. Zie verder onder b, het sluit op het regionale beleid t.a.v. detailhandel.

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

- d. *Reeds vanwege het feit dat niet is onderbouwd dat de inperking noodzakelijk is ter behoud een versterking van de leefbaarheid in het centrum van Valkenswaard, en omdat niet is onderbouwd waarom de maatregel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken, moet worden geconcludeerd dat het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het uitsluiten van supermarkten heeft voor reclamant zeer ingrijpende nadelige gevolgen. Uit niets blijkt dat daarmee rekening is gehouden. Hieruit blijkt ook dat het ontwerpplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is opgesteld.*

De Regionale Detailhandelsvisie en het plan van aanpak Compact Kernwinkelgebied zijn al enkele jaren geleden (2015 en 2019) gepubliceerd. Wij hebben bewust met deze juridische-planologische procedure gewacht zodat pandeigenaren hier voldoende op hebben kunnen anticiperen. Wij kunnen ons niet vinden in de stelling dat dit plan onzorgvuldig is voorbereid. Deze is namelijk gebaseerd op beleidsnota's die het resultaat zijn van onderzoeken en de inbreng van experts op dit gebied.

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

- e. *Reclamant verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen, door voor de locatie Van Linschotenstraat 16 middels een functieaanduiding of anderszins, te regelen dat een supermarkt niet wordt uitgesloten. Besluit uw raad dat niet te doen, en wordt vervolgens het op dit onderdeel ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk, dan zal cliënte een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.*

Voor de Van Linschotenstraat 16 wordt geen uitzondering opgenomen. Mocht u zich niet kunnen vinden in onze reactie, dan kunt u een verzoek tot planschade indienen op het moment dat het parapluplan onherroepelijk is geworden.

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

Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen, is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen.

Toelichting

- In paragraaf 1.1.2 en 3.4 onder 'Kamerverhuur' is de verwijzing naar Beleid huisvesting arbeidsmigranten verwijderd.
- In paragraaf 1.1.3 onder 'Autohandel' is de tekst gewijzigd in: De regels van de bestemmingsplannen 'Schaapsloop 1' en 'Schaapsloop 2' laten ogenschijnlijk ruimte voor interpretatie toe. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein', respectievelijk artikelen 4.1 en 5.1, laten aan de hand van leden a tot en met e ogenschijnlijk toe dat autohandelaren zich waar dan ook vestigen binnen deze bestemming. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt echter niet gesproken over detailhandel in auto's. Lid h van datzelfde artikel verbiedt volumineuze detailhandel zonder een functieaanduiding op het perceel. Dit betekent dat detailhandel nooit is toegestaan geweest bij autohandelaren, maar om verduidelijking te scheppen, wordt nu iedere vorm van interpretatie en ruimte weggenomen.
- In paragraaf 6.2: is de volgende zin toegevoegd: In de genoemde periode van zes weken zijn drie zienswijzen ontvangen. Voor de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Regels

- Artikel 1.9 is gewijzigd in 'handel in motorvoertuigen met als doelgroep particulieren';
- Artikel 1.14: begrip 'kamerverhuurpand' is verwijderd;
- Artikel 1.15: begrip 'kamerwoning' is verwijderd;
- Artikel 1.16: is gewijzigd in: 'alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen (dan wel daarmee gelijk te stellen plannen en besluiten) van de gemeente Valkenswaard die op het moment van inwerkingtreding van dit plan geldend zijn'
- Artikel 1.17: begrip 'onzelfstandige woonruimte' is verwijderd;
- Artikel 1.23: de zinsnede 'Het begrip woning is gelijk aan het begrip 'zelfstandige woonruimte', is verwijderd;
- Artikel 1.24: 'begrip 'zelfstandige woonruimte' is verwijderd;
- Artikel 2.1 lid a: is gewijzigd in: 'De regels in dit plan gelden in aanvulling op c.q. als wijziging van de regels van alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen (dan wel daarmee gelijk te stellen plannen en besluiten) van de gemeente Valkenswaard die op het moment van inwerkingtreding van dit plan geldend zijn, voor zover niet anders bepaald in de bestemmingsregels c.q. de algemene regels van dit plan. De overige regels in de genoemde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen blijven ongewijzigd en derhalve onverminderd van kracht.'
- Artikel 3.2: de verwijzing in lid a en b dient beide naar hetzelfde artikel 'huishouden' te zijn.
- Artikel 5.1 lid c: is gewijzigd in: 'In afwijking van lid b van dit artikel geldt dat panden waarin reeds autohandel of dienstverlening wordt bedreven, respectievelijk in de zin van artikel 1.9 en 1.11 van dit plan, op het moment van inwerkingtreding van dit plan, voor zover toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingsplannen, de bestemming autohandelaar en dienstverlener mogen behouden. Eventuele uitbreidingen van de panden in de eerste volzin van dit lid zijn toegestaan, voor zover toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingsplannen.'
- Artikel 6.1 lid c: is gewijzigd in: 'Voor zover in het artikel betreffende het 'Gebruiksverbod' binnen de 'Specifieke gebruiksregels' binnen de bestemming 'Wonen' betreft dat tot een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor: 'kamerverhuur, met dien verstande dat dit niet geldt voor de gronden die ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'kamerverhuur' wordt dit gewijzigd naar 'kamerverhuur; met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon, met dien verstande dat dit niet geldt voor de gronden die ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'kamerverhuur'.'
- Artikel 6.2 lid b is gewijzigd in: 'Het bevoegd gezag kan de in lid a van dit artikel genoemde omgevingsvergunning verlenen in gevallen waarin:'
- Artikel 8.1 Aantal woningen: 'Voor de regels van alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen (dan wel daarmee gelijk te stellen plannen en besluiten) van de gemeente

Valkenswaard die op het moment van inwerkingtreding van dit plan in werking zijn getreden, geldt de volgende algemene regel:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal legaal reeds aanwezige woningen'
- Artikel 9.1 Waterberging is de verwijzing in lid b naar lid a veranderd in lid b. Lid b moet verwijzen naar lid a en niet naar lid b: 'De onder lid a bedoelde voldoende waterberging dient vervolgens als zodanig in stand te worden gehouden.'

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 is als volgt aangepast:

Lijst uitgezonderde bestemmingsplannen waterbergingsregels artikel 9.1 Parapluplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging Valkenswaard	
Bestemmingsplannaam:	IMRO-nummer:
Bergstraat 28	NL.IMRO.0858.BPbergstraat28-VA01
Lage Heide, wonen	NL.IMRO.0858.BPlageheidewonen-VA01
Lage Heide, wonen – 1e partiële herziening	NL.IMRO.0858.BPlageheidew1ph-VA01
Maastrichterweg 249	NL.IMRO.0858.BPmaastrichtrwg249-VA01
Nieuwe Waalreseweg 199	NL.IMRO.0858.BPnwwaalreseweg199-VA03

Bijlage 2 is als volgt aangepast:

Lijst uitgezonderde bestemmingsplannen parkeerregels artikel 9.2.1 Parapluplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging Valkenswaard	
Bestemmingsplannaam:	IMRO-nummer:
Lage Heide, wonen	NL.IMRO.0858.BPlageheidewonen-VA01
Lage Heide, wonen – 1e partiële herziening	NL.IMRO.0858.BPlageheidew1ph-VA01
Maastrichterweg 249	NL.IMRO.0858.BPmaastrichtrwg249-VA01
Nieuwe Waalreseweg 199	NL.IMRO.0858.BPnwwaalreseweg199-VA03
Stakenborgakker	NL.IMRO.0858.BPstakenborgakk-VA01