

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Brugseheide 10', behorende bij besluit van 27 juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brugseheide 10' heeft voor een periode van zes weken, van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024, zowel digitaal als fysiek 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 Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Zowel de Provincie Noord-Brabant als Waterschap de Dommel hebben naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ingediend.

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. Reclamant 1, 17 januari 2024, ontvangen 17 januari 2024

Naar onze mening dekt de planregeling niet de lading van wat beoogd wordt met voorliggende ontwikkeling. De locatie krijgt de algemene bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming is heel ruim en krijgt in de planregeling geen nadere afbakening. Als gevolg daarvan zijn functies (die mogelijk zijn op grond van de bestemming in combinatie met de begripsomschrijving) mogelijk die naar onze mening niet zonder nadere toelichting passend zijn op deze locatie. Denk aan (maar niet uitsluitend) verschillende paramedische functies, reguliere kinderopvang, reguliere peuterspeelzalen, etc. In de planregeling is ook geen nadere afbakening van gebruik of juist strijdig gebruik opgenomen.

Deze nadere afbakening is onder andere relevant vanwege de ligging direct tegen het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). De ruime wijze van bestemmen maakt dat niet uitgesloten kan worden dat sprake is van externe werking op het NNB, o.a. vanwege vervoersbewegingen, etc. Wij verzoeken u de planregeling aan te laten sluiten bij de beoogde ontwikkeling. Vooralnog is het plan echter in strijd met artt. 3.16 IOV en 3.73 IOV.

De reden dat gekozen was voor de algemene bestemming 'Maatschappelijk' kwam voort uit de behoefte om aan te sluiten bij voorgangers van dit plan qua bestemming. Het argument dat het perceel dermate dicht tegen het NNB aanligt, geeft echter voldoende aanleiding om de bestemming strakker af te bakenen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan de verbeelding en de regels zal de functie-omschrijving 'kleinschalige zorgorganisatie' worden toegevoegd. Dit wordt gedefinieerd als: sociaal-medische opvang voor kinderen en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, gedragsproblemen of psychiatrische aandoeningen in de vorm van dagbesteding, logeren, naschoolse- en zaterdagopvang en (deeltijd) wonen.

2. Reclamant 2, 29 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024

- a. *Aanpassen van artikel 7.3.3 in de regels 'de voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning' in overeenstemming brengen met omgevingsverordening oa artikel 5.41*

De gemeente neemt kennis van deze kennelijke verschrijving.

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 7.3.3 gaat luiden als volgt: "De in artikel 7.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

- b. *In de toelichting paragraaf 4.2.1 is beschreven dat er geen toename verhard oppervlak is. Juist bij de inleiding staat dat de bestemmingsplantraject is om extra bebouwingmogelijkheden mogelijk te maken. Op de luchtfoto is te zien dat er wel een gebouw van circa 170 m2 en verharding bij is gekomen. Het plangebied ligt in buitengebied dus je wil gaan schoon regenwater op dit rioolstelsel. Dus regenwater dient op eigen terrein een plaats te krijgen en dan pas met het vertraagd tot afvoer komen naar het oppervlaktewater. Ik vraag u dan ook om de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen. Ondanks dat er een paraplubestemming voor o.a. waterberging geldt, geeft borging in de regels meer duidelijkheid en zekerheid.*

In deze volgt de gemeente de mening van reclamant.

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De volgende voorwaardelijke verplichting wordt in de regels opgenomen:

Waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat vast dat wordt voorzien in voldoende waterberging conform het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard', dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- b. De onder lid a bedoelde voldoende waterberging dient vervolgens als zodanig in stand te worden gehouden.

- c. *Ik mis NNB op de verbeelding en in de regels. Graaf afstemmen met de Provincie.*

De NNB is in casu abusievelijk over het plangebied heen gelegd. Nader overleg met de provincie heeft geresulteerd in de toezegging dat dit vanuit de NNB gecorrigeerd wordt.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.