Inspraakverslag bestemmingsplan Veegplan Detailhandel, behorende bij besluit van 12 december 2023

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 3 februari t/m 2 maart 2022, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. In verband met de coronamaatregelen waren de stukken niet, dan wel beperkt, in te zien via de (openbare) computers/schermen in het gemeentehuis, de bibliotheek of de dorpshuizen. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaards Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn er 19 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 10 februari 2022 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.

Inleiding

Er doet zich een overaanbod aan winkelpanden voor op verspreide locaties in Valkenswaard, maar tegelijkertijd een fikse (en blijvende) krimp van detailhandel. Een hoge winkelleegstand, soms al gedurende enkele jaren, verstoort de aantrekkelijkheid van het centrum, zowel voor bezoekers, ondernemers als vastgoedeigenaren. Het is niet realistisch om aan te nemen dat alle leegstaande winkelpanden opnieuw worden gevuld met winkels. Het overschot aan winkelpanden in Valkenswaard is dermate hoog dat er scherpe keuzes nodig zijn. Daarbij is getracht om tot een samenhangende detailhandelsstructuur te komen en vraag en aanbod naar winkelpanden beter met elkaar in evenwicht te brengen. Het onwenselijke substantiële overschot aan winkelpanden in Valkenswaard en de als gevolg daarvan hoge winkelleegstand, is reden geweest om met het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' in te grijpen in de ruimtelijke structuur van de functie detailhandel. Voor de functie dienstverlening is er geen aanleiding om op dezelfde wijze in te grijpen. Overigens is dienstverlening een relatief brede functieaanduiding die een grote diversiteit aan bedrijvigheid mogelijk maakt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan bedrijven als kappers, makelaars, reisbureaus en schoonheidssalons. Tevens hoeven winkelpanden vaak slechts beperkt te worden aangepast om deze vormen van bedrijvigheid mogelijk te maken.

De gemeente kiest ervoor om detailhandel te concentreren in een kleiner aaneengesloten winkelgebied (het 'compact kernwinkelgebied'). Zo ontstaat een compacter en aantrekkelijker winkelgebied met minder winkelleegstand. Bij de afbakening van het 'compact kernwinkelgebied' is rekening gehouden met de toekomstige vraag naar winkelpanden naar grootte-categorieën. Een goede afbakening van een 'compact kernwinkelgebied' is nodig zodat een logische detailhandelsstructuur ontstaat. Dat is het doel van goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de gemeente al gedurende een lange tijd bezig is met de leegstand in Valkenswaard en het vitaliseren van het 'compact kernwinkelgebied'

in zijn geheel (zie ook Toelichting Bijlage 1 bij de Behoefteraming detailhandel Centrum Valkenswaard). Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan Centrum, dat reeds in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan om een 'compact kernwinkelgebied' te realiseren maakt daar deel van uit. Als deelproject van het Masterplan Centrum is het Plan van Aanpak uitgewerkt, waarin de afbakening van het 'compact kernwinkelgebied' is bepaald. Ook is het stappenplan uitgelegd. Stap 3 (inzet ruimtelijk instrumentarium) is in 2020 gestart. Er is gekozen voor het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is het inzetten op het schrappen van detailhandelsbestemmingen en –mogelijkheden buiten het compacte kernwinkelgebied en winkelcentrum 'De Belleman'. Deze uitgangspunten sluiten aan bij het rijks-provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente beschouwt dit project als een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het behoort tot haar taak en verantwoordelijkheid om dit belang te behartigen en daartoe het bestemmingsplan vast te stellen. Het overschot aan winkelpanden in Valkenswaard is dermate hoog dat er door het college gemotiveerde keuzes gemaakt zijn, waarbij is getracht om tot een samenhangende detailhandelsstructuur te komen en vraag en aanbod naar winkelpanden beter in evenwicht te brengen. Overigens zorgt het grote overaanbod aan winkelpanden in Valkenswaard voor een hoge winkelleegstand. Winkelleegstand heeft een negatieve invloed op het rendement. Voor een aantal van de panden geldt dat de huidige vorm van detailhandel mag blijven en er ook mogelijkheden zijn voor het omschakelen naar dienstverlening, hetgeen relatief eenvoudig is om te vormen.
Niet kan worden uitgesloten dat, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tot schade leidt in het individuele geval die niet voor rekening van de schadelijder behoort te blijven. Schadelijders kunnen op basis van de Wet ruimtelijke ordening een planschadevergoeding aanvragen. Wel moeten pandeigenaren er rekening mee houden dat er inmiddels al langere tijd bekend is dat het bestemmingsplan gaat wijzigen. In ieder geval is sinds de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' al duidelijk dat de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel gaan veranderen. Als pandeigenaren sindsdien geen gebruik hebben gemaakt van de onbenutte mogelijkheden voor detailhandel, dan is de kans groot dat zij geen recht op hebben op planschade. Dit heet passieve risicoaanvaarding.

1. Reclamant 1, 7 februari 2022, ontvangen 7 februari 2022

a. Er is een vergunning voor het pand van reclamant afgegeven voor het bouwen van een winkel-woonhuis bestemming detailhandel, dienstverlening en/of kleine horeca in 1967/1968. Reclamant wilt dat deze bestemming blijft gelden. Als de functie detailhandel uit het bestemmingsplan wordt weggehaald wordt reclamant beperkt in een latere pensioenvoorziening. De ligging van het pand is naast een supermarkt en daardoor een ideale situatie voor detailhandel.

De gemeente kiest ervoor om met het onderhavige bestemmingsplan de detailhandelscapaciteit buiten het 'compact kernwinkelgebied' in te perken, zo ook in het pand van reclamant. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt het overaanbod van detailhandel gereduceerd. Het bestemmingsplan kan niet worden ingezet ten behoeve van waardevermeerdering of –vermindering van panden.

In het pand van reclamant is detailhandel op de begane grond nog steeds toegestaan, maar uitsluitend in de branche die daar nu feitelijk is gevestigd. Het bestaande gebruik mag met deze regeling worden voortgezet. Alleen als de detailhandel voor een onafgebroken periode van drie jaar

is gestaakt, mag deze niet worden hervat (uitsterfconstructie). Een periode van drie jaar is een redelijk en billijk te achten termijn. In die zin wijzigt er dus niets aan de bestaande situatie. Bedrijfsopvolging blijft mogelijk in de branche die er nu zit, in dit geval de verfwinkel. Dit aspect van de latere pensioenvoorziening komt niet in gevaar. Wel wordt een eventuele toekomstige omschakeling naar een andere branche detailhandel onmogelijk gemaakt. Deze regeling is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.2.1. lid 2 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening.
Met het bestemmingsplan worden ondernemers niet ingeperkt in bestaand gebruik. Ook is er geen sprake van dat gedane investeringen te niet worden gedaan. Bestaande detailhandel kan functioneren zoals het nu ook functioneert.

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

2. Reclamant 2, 14 februari 2022, ontvangen 14 februari 2022

a. *Reclamant vreest voor waardevermindering van het pand, als het de functie detailhandel gaat verliezen. Reclamant vraagt zich af of hier rekening mee is gehouden.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het bestemmingsplan wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

3. Reclamant 3, 17 februari 2022, ontvangen 17 februari 2022

a. *Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen een wijziging van de omgevingsvergunning van Markt 10 naar volledig horeca. Met de huidige vergunning en de huidige bestemming (gemengd gebruik) kan de huidige uitbater haar activiteiten uitvoeren. Dit gaat om een (dag)horecazaak, waar op beperkte dagen en uren 's avonds een restaurant en een logiesfunctie worden uitgeoefend. Reclamant maakt zich zorgen over een wijziging in het bestemmingsplan wanneer de huidige uitbater stopt met diens activiteiten. Als een pand de bestemming horeca 2 krijgt, zou dit betekenen dat een andere, nieuwe uitbater een druk restaurant of zelfs een café zou mogen starten voor bijvoorbeeld 7 avonden per week. Dit is voor reclamant, als eigenaar en bewoner van het aanpalende pand aan Markt 10 (met beperkte isolatiemogelijkheden) volstrekt onwenselijk, ook na het plaatsen van HR+++ glas en dakisolatie. Reclamant is zich ervan bewust dat geluid hoort bij het wonen op de markt.*

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' heeft de locatie de bestemming 'Centrum-2', waarbij detailhandel, dienstverlening, horeca-1 en wonen zijn toegestaan op de begane grond. Op de verdiepingen is eveneens wonen toegestaan.

De gemeente heeft op 8 augustus 2014 middels binnenplanse afwijking een omgevingsvergunning verleend (zie bijlage) waarmee op de begane grond en een deel van de 1e verdieping een lunchroom (Brownies en Downies) is gevestigd en op de verdiepingen een bed & breakfast is gerealiseerd. Volgens de begripsbeschrijving in het bestemmingsplan Kernwinkelgebied valt de lunchroom onder Horeca 1 en de bed & breakfast onder Horeca 2.

Het pand aan Markt 10 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Horeca'. In het pand is horeca tot en met categorie 2 toegelaten op de begane grond en de verdiepingen. Per abuis zijn de

horecacategorieën niet genoemd in de begripsbeschrijving ‘horeca’. Dit wordt hersteld. Horeca 1 en 2 zijn:

- Horeca 1 (winkelgebonden daghoreca): vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;
- Horeca 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers): vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions;

De bovenstaande definities van Horeca 1 en 2 zijn identiek aan de definitie in het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’. Het is niet mogelijk om een café uit te baten omdat deze onder horeca categorie 4 valt.

Het bestemmingsplan heeft als doel detailhandel in de bestaande bestemmingen te reguleren. Voor het overige is dit bestemmingsplan conserverend van aard. Het toegestane gebruik op basis van het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ en de onherroepelijke omgevingsvergunning d.d. 8 augustus 2014 wordt overgenomen, met uitzondering van detailhandel.

<u>De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en wel als volgt:</u>

- aan het begrip horeca wordt de beschrijving van horeca categorie 1, 2, 3 en 4 toegevoegd;
- aan de bestemmingsomschrijving Horeca wordt toegevoegd onder sub a: horecabedrijven tot en met categorie horeca 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1’;
- aan de bestemmingsomschrijving Horeca wordt toegevoegd onder sub b: ter plaatse van de aanduiding b&b uitsluitend een bed & breakfast;
- aan de begrippenlijst wordt het begrip ‘bed & breakfast’ toegevoegd;
- de aanduidingen ‘horeca tot en met categorie 1’ en ‘bed & breakfast’ worden toegevoegd aan de verbeelding.
- De horeca categorie tot en met 2 die op de verdieping wordt toegestaan (artikel 8.1 sub b onder 3) wordt geschrapt en aangepast naar horecabedrijven tot en met categorie horeca 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca op verdieping'.

4. Reclamant 4, 3 februari 2022, ontvangen 3 februari 2022

a. Reclamant constateert dat het huidige bestemmingsplan veel meer ruimte biedt voor het realiseren van appartementen. Er is feitelijk geen beperking in aantallen mits deze voldoen aan het bouwbesluit en parkeereisen. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt op ernstige wijze deze mogelijkheden. Dit belemmert de ontwikkeling van de huidige locatie enorm.

Het pand aan Leenderweg 164f is in het bestemmingsplan bestemd als ‘Gemengd – 1’. Er is een maximaal aantal woningen toegestaan. Dit is op de verbeelding met een aanduiding aangegeven. De bouwregel ontbreekt per abuis. Dit wordt hersteld.

Het maximale aantal van 9 woningen dient echter te worden aangepast. In 1965 is een vergunning verleend voor 4 woningen op de twee verdiepingen. Er zijn nadien geen nieuwe vergunningen

verleend, ook niet voor kamerverhuur. Gelet op de omvang van het gebouw kunnen op de begane grond nog 4 appartementen worden toegevoegd. In totaal zijn er 8 woningen toegestaan.
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 wonen en retail niet nieuw. Het is reeds bestaand beleid dat 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. Bij het toevoegen van woningen 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.

Uw verzoek tot herontwikkeling van de locatie is ook aan bovenstaande uitgangspunten getoetst. Dit verzoek staat echter los van het Veegplan Detailhandel aangezien de procedure voor de herontwikkeling nog niet is opgestart. Dit wordt een apart traject, wij zien dan ook niet in waarom dit bestemmingsplan de ontwikkeling van de locatie enorm belemmert. Ook hier speelt opnieuw het behouden van de leefbaarheid van de buurt en de gemeente Valkenswaard.

<u>De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en wel als volgt:</u>

- In artikel 7.2.1 wordt de volgende bouwregel op genomen: “het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;”
- Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd van 9 woningen naar 8 woningen.

b. Reclamant geeft aan dat de gemengde bestemming wordt ingeperkt tot de bestaande beddenzaak en dat het gebruik eindigend is gemaakt. De huidige huurder is tijdelijk in afwachting van goedkeuring van een nieuw bestemmingsplan en uiteindelijk een verlening van een omgevingsvergunning. Reclamant geeft aan dat de huidige bestemming volledig gehandhaafd moet blijven in al zijn mogelijkheden, gezien het feit dat er geen zekerheid is over een nieuwe ontwikkeling. Anders eist reclamant een 100% schadevergoeding voor schade door inperking van ontwikkelingsmogelijkheden.

Er loopt op dit moment een traject waarbij reclamant dit pand en het achterliggende terrein wat bestemd is als ‘Bedrijf’, wenst te transformeren naar woningbouw. Dit is een apart traject waarbij het gaat om veel meer woningen maar waarbij nog geen zekerheden zijn over de uitkomst ervan. Dit traject is nog niet afgerond. Het perceel is daarom meegenomen in het bestemmingsplan, waarbij detailhandel gereduceerd wordt. Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het bestemmingsplan en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

<u>De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

c. *Reclamant geeft aan dat er een bouwaanvraagprocedure loopt op deze locatie en parallel aan deze aanvraag een procedure bestemmingsplanwijziging. Reclamant is bezig met een herontwikkeling van de gehele locatie inclusief de achtergelegen bedrijfsgebouwen. Ook is er een koopovereenkomst (omdat reclamant een mandaat overeenkomst heeft) gesloten over al het vastgoed waaronder het pand wat wordt opgenomen in het Veegplan Detailhandel. Reclamant is daarom gemachtigd om bezwaar te maken namens de huidige eigenaar en zichzelf aangezien reclamant eveneens een belanghebbende is. De eis van reclamant is dat de gemeente per direct de huidige locatie uit het bestemmingsplan haalt en het bestaande bestemmingsplan respecteert.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.

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

d. *Reclamant geeft aan dat er reeds jaren kamerverhuur mogelijk is en dat er meer appartementen zijn dan de genoemde 9 wooneenheden in het bestemmingsplan. Voor zowel de huidige situatie als de situatie conform het huidige bestemmingsplan (de lopende aanvraag omgevingsvergunning) houdt het bestemmingsplan daar op geen enkele wijze rekening mee.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

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

e. *Reclamant verzoekt het bestemmingsplan integraal te laten vervallen voor de locaties Leenderweg 164 a, b, c, d, e en Vlasroot 2. Reclamant geeft aan genoodzaakt te zijn een advocaat in te schakelen en het bestemmingsplan in zijn geheel te laten vernietigen als er niet wordt overgegaan tot verwijdering van deze locatie uit het voorontwerpbestemmingsplan Veegplan Detailhandel.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. tot en met d.

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

5. Reclamant 5, 21 februari 2022, ontvangen 21 februari 2022

a. *Reclamant geeft aan dat het gehele pand aan het Kerverijplein 32 in gebruik is als winkel. Reclamant geeft aan dat het winkelpand geschikt is voor diverse branches, die vanwege hun aard dicht bij de uitgang van de Kerverij en supermarkt willen zitten en er bovendien bij gebaat zijn direct aan een parkeerterrein te liggen. Daarom geeft reclamant aan dat het pand aan het Kerverijplein tot het compacte winkelgebied dient te behoren.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

b. *Reclamant geeft aan dat het voorontwerp Veegplan Detailhandel, door de krappe branchering, de toekomstige exploitatie van dit pand in zeer ernstige mate beperkt. Dit is ook gezien de ligging onwenselijk. Het pand heeft een belangrijke functie in de diversiteit van het winkelcentrum. De lagere huurprijs per vierkante meter ten opzichte van de Kerverij en andere centrumlocaties*

maakt het pand beter exploitabel. Elk winkelcentrum dient diverse mogelijkheden te faciliteren.. Reclamant geeft aan de huidige bestemming van het pand te willen behouden.

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

6. Reclamant 6, 21 februari 2022, ontvangen 21 februari 2022

a. *Het pand aan de Leenderweg 15, waarin een typische lokale onderneming is gevestigd, benadrukt samen met diverse lokale bedrijven op de Leenderweg het eigen karakter van Valkenswaard. Aangezien dit deel nauwelijks leegstand kent en de verbinding vormt tussen Markt, via de Promenade naar de Kerverij zou hier de 'uitsterfregeling' niet van toepassing moeten zijn. Volgens reclamant is de routing zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, met een plotseling einde bij de Kerverij, geen logische. Een doorloop via de Promenade en Leenderweg, terug naar de markt, is dat wel. De Leenderweg heeft een historische waarde, een eigen karakter en verbindt de markt met de statie op een levendige manier. Reclamant geeft aan dat dit gekoesterd moet worden en niet aangetast. Het 'Veegplan Detailhandel' zou niet van toepassing moeten zijn op dit deel van de Leenderweg.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

b. *Het bestemmen van de functie van een zakelijk pand op basis van een SBI-code is zeker geen goed idee. Dit aangezien de dynamiek van een gezond bedrijf eist dat een zaak breder zou moeten werken dan deze code aangeeft. De SBI-code dekt nu ook al niet meer de lading van de zaak van reclamant.*

Naar aanleiding van verschillende reacties is de indeling in branches aangepast. Er vindt nu een indeling plaats op basis van de hoofdbranche. Dit biedt de ondernemer net iets meer flexibiliteit, zonder dat dit afbreuk doet aan de doelstelling achter het veegplan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De bijlagen bij de regels krijgen een andere branche indeling. Er vindt nu een indeling plaats op basis van de hoofdbranche.

7. Reclamant 7, 22 februari 2022, ontvangen 23 februari 2022, aanvulling 4 augustus 2022,

a. *Reclamant is eigenaar van het winkelpand aan de Van Linschotenstraat 16 in Valkenswaard. Reclamant heeft middels een inspraakreactie over het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging' kenbaar gemaakt dat er bezwaar is tegen de aanpassing van de omschrijving van het begrip 'Detailhandel', als gevolg waarvan een supermarkt ter plaatse niet meer rechtstreeks is toegelaten. Hierbij heeft reclamant ook gewezen op de waardedaling die daarvan het gevolg is en die leidt tot planschade. Deze inspraakreactie heeft toen niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
Ook in het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' wordt de vestiging van een supermarkt op het adres niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt. Hiertegen heeft reclamant

grote bezwaren, omdat dit de waarde van het pand zeer nadelig beïnvloedt. Daarbij merkt reclamant op dat het pand geschikt is voor de exploitatie van een supermarkt, ook al ligt het pand niet in of nabij het centrumgebied. Het pand is goed bereikbaar, met voldoende, ruime parkeermogelijkheden.

Er zijn regionale afspraken gemaakt over detailhandel binnen de gemeente (Regionale detailhandelsvisie juni 2015). 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 dat solitaire supermarkten op het bedrijventerrein niet zijn toegestaan. In het plan van aanpak 'compact kernwinkelgebied' is tevens bovenstaande benadrukt. De gemeente Valkenswaard wil detailhandel in het 'compact kernwinkelgebied' concentreren en supermarkten zijn hiervan een belangrijk onderdeel. Daarom is in het plan van aanpak opgenomen dat het toevoegen van nieuwe detailhandelslocaties buiten het kernwinkelgebied om een supermarkt te realiseren onwenselijk is.

Voor het overige wordt voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

<u>De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

b. *Gekozen is voor een bestemmingsomschrijving waarmee kennelijk wordt beoogd ter plaatse enkel nog volumineuze detailhandel rechtstreeks toe te laten. Andere vormen van detailhandel lijken daarmee te worden uitgesloten. In het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord ' is in artikel 7.1 opgenomen dat voor alle gronden die zijn bestemd voor 'Detailhandel', elke vorm van Detailhandel is toegelaten. In aanvulling daarop is in artikel 7.1 lid c bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' ook handel in volumineuze goederen is toegestaan. Reclamant geeft aan dat de functieaanduiding 'detailhandel volumineus' van toepassing is op het perceel van reclamant. Vanwege de gewijzigde formulering van de bestemmingsomschrijving is niet uitgesloten dat is beoogd ter plaatse enkel nog detailhandel in volumineuze goederen toe te laten en dus alle andere vormen van detailhandel uit te sluiten.*

   Een andere interpretatie van het bepaalde in artikel 5.1 is echter niet ondenkbaar. Het artikel kan zo worden gelezen, dat alle vormen van detailhandel zijn toegelaten daar waar de functieaanduiding 'supermarkt' of de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel/detailhandel volumineus' van toepassing is. Vanwege deze onduidelijkheid leidt een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan tot rechtsonzekerheid.
   Daarom verzoekt reclamant om een zodanige aanpassing van de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1 van het plan, dat daarmee weer alle overige vormen van detailhandel (en dus niet alleen volumineuze detailhandel) rechtstreeks worden toegelaten.

   In een op latere datum ingediende reactie vraagt reclamant hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging Valkenswaard. Reclamant is van mening dat artikel 5.1 sub van het bestemmingsplan niet eenduidig is. Als deze regeling beoogd dat ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel, alle andere vormen van detailhandel zijn uitgesloten, heeft reclamant hier bezwaar tegen. De Dienstenrichtlijn verzet zich hier tegen.

Beide reacties worden hieronder gezamenlijk behandeld:
In de bestemming Detailhandel is alleen een supermarkt of detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze zijn door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Een andere vorm van detailhandel is niet toegestaan. Voor het perceel van reclamant geldt dat uitsluitend handel in volumineuze goederen is toegestaan. Een andere vorm van detailhandel is niet toegestaan. Dit is anders dan in het geldende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord', waar detailhandel in andere branches wel is toegestaan. De noodzaak om uitsluitend detailhandel in de bestaande vorm toe te laten is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de inleiding van dit inspraakverslag.

Dat uitsluitend volumineuze detailhandel is toegelaten blijkt nog niet met voldoende duidelijkheid uit de planregels. De planregels worden hierop aangepast.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Dienstenrichtlijn want deze 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. In de Dienstenrichtlijn is het evenredigheids- en noodzakelijkheidsvereiste opgenomen. De toetsing hiervan vindt plaats in paragraaf 1.2 en 3.3 van de toelichting. Op basis van het besproken beleid wordt duidelijk dat de gemeente toewerkt naar een 'compact kernwinkelgebied'. De gemeente is al enkele jaren hiermee bezig. In alle onderliggende beleidsdocumenten is gemotiveerd waarom en hoe de gemeente is gekomen tot het punt waar we nu zijn. Hetgeen met onderhavig bestemmingsplan wordt gedaan is dan ook niets anders dan een logisch gevolg van het vastgestelde beleid.

Dit bestemmingsplan reguleert de detailhandelfunctie. Bij de beantwoording van de vraag of een regeling noodzakelijk is in het licht van de Dienstenrichtlijn moet worden bezien of de regeling gerechtvaardigd is om een dwingende reden van algemeen belang. Uit artikel 4, onder 8 van de Dienstenrichtlijn volgt dat hiervan sprake kan zijn als een regeling wordt gesteld met het oog op onder meer de bescherming van het stedelijk milieu.

De regulering is in het bestemmingsplan noodzakelijk vanwege de redenen beschreven in paragraaf 1.2 en paragraaf 3.3 van de toelichting. Dit is ter bescherming van het stedelijk milieu. Gelet op de genoemde problemen en de lange weg aan voorbereiding ten behoeve van herstructurering kan worden gesteld dat het doel waarmee de gemeente de regeling rechtvaardigt, een dwingende reden van algemeen belang vormt.

In het kader van evenredigheid moet de regeling geschikt zijn en niet verder gaan dan nodig om het daarmee beoogde doel te bereiken. Dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt. De beperking is niet onevenredig, de dienst kan namelijk nog steeds worden uitgeoefend.

De maatregel is geschikt om het beoogde doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt. Wederom wordt verwezen naar de inleiding van het inspraakverslag en hoofdstuk 3 van de toelichting. Om een compact kernwinkelgebied te realiseren is regulering van detailhandel daar buiten noodzakelijk, maar dat gaat niet verder dan nodig. Van de aanwezige winkelpanden buiten het compacte kernwinkelgebied wordt transformatie van detailhandel naar een andere functie mogelijk gemaakt. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Indien een pand langer dan 3 jaar leegstaat, dan geldt er een uitsterfregeling. Indien deze periode korter is dan 3 jaar, dan geldt er een uitsterfregeling voor de branche die het laatst werd uitgeoefend.

<u>De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

In de regels wordt in artikel 1 het begrip ‘supermarkt’ toegevoegd. Daarnaast wordt artikel 5.1 als volgt aangepast:
a. detailhandel in de vorm van:
1. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
2. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- detailhandel volumineus';

In de toelichting wordt volledigheidshalve de Dienstenrichtlijn genoemd.

c. *Reclamant geeft aan dat het van groot belang is dat de bestaande legale activiteiten kunnen worden voortgezet en dat, in lijn met het vigerende bestemmingsplan, een omschakeling naar alle vormen van detailhandel mogelijk blijft. Indien naar het oordeel van het college supermarkten kunnen worden uitgesloten, zonder daarmee in strijd te komen met de Dienstenrichtlijn, merkt reclamant op dat in elk geval uit de toelichting bij het plan niet blijkt dat sprake is van een ruimtelijk ordeningsbelang is dat een inperking van de gebruiksmogelijkheden tot volumineuze detailhandel kan rechtvaardigen. Gelet op het vorenstaande verzoekt reclamant om een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan waarmee (weer) alle vormen van detailhandel, inclusief een supermarkt, bij recht worden toegestaan.*

Bestaande legale activiteiten kunnen worden voorgezet. Er zijn nog verschillende mogelijkheden van volumineuze detailhandel mogelijk zijn op de locatie, alleen supermarkt niet. Volumineuze detailhandel past, juist gezien het karakter van de branche wel op deze locatie. Voor de motivering van de inperking van de gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar de Regionale detailhandelsvisie juni 2015. 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. Dit past bij het doel om de detailhandelsstructuur te versterken.

<u>De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

d. *Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld conform het thans ter inzage liggende voorontwerpplan, lijdt reclamant ernstige schade. De wetenschap (voor de huurder) dat de huidige bedrijfsactiviteiten enkel op grond van het gebruikersovergangsrecht mogen worden voortgezet, kan aanleiding geven om daar in het overleg over een verlenging van het huurcontract, gebruik van te maken en aldus een lagere huurprijs te bedingen. Daarnaast kunnen de beperkte gebruiksmogelijkheden leiden tot een forse waardevermindering. Indien de planologische verslechtering onherroepelijk wordt, ziet reclamant zich genoodzaakt een schadeclaim in te dienen.*

De gemeente gaat niet over de hoogte van de huren van winkelpanden. Het ‘Veegplan detailhandel’ is gericht op de ruimtelijke ordening ten aanzien van de functie detailhandel. Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding. Voor het overige geldt dat mocht u zich niet kunnen vinden in onze reactie, dan kunt u een verzoek tot planschade indienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

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

8. Reclamant 8, 17 februari 2022, ontvangen 17 februari 2022

a. *Reclamant geeft aan in bezit te zijn van drie panden die met het voorontwerpbestemmingsplan vallen onder de zogenoemde uitsterfregeling. Reclamant geeft aan te begrijpen dat de huidige werkzaamheden voortgezet kunnen worden (dienst- en detailhandel activiteiten) maar dat er in dit bestemmingsplan dusdanig beperkende maatregelen zijn opgenomen voor toekomstig gebruik dat reclamant dit niet kan accepteren. Dit ook omdat reclamant met de tijd mee moet groeien, creatief en economisch gezien, en in de toekomst geen belemmeringen omtrent gebruik opgelegd wil krijgen. Reclamant gelooft juist in nieuwe vormen van ondernemen, zoals het combineren van detailhandel met dienstverlening en vice versa. Het bestemmen van een pand op basis van een SBI-code lijkt reclamant daarom geen toekomstbestendig idee.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.
Naar aanleiding van verschillende reacties is de indeling in branches aangepast. Er vindt nu een indeling plaats op basis van de hoofdbranche. Dit biedt de ondernemer net iets meer flexibiliteit, zonder dat dit afbreuk doet aan de doelstelling achter het veegplan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De bijlagen bij de regels krijgen een andere branche indeling. Er vindt nu een indeling plaats op basis van de hoofdbranche.

b. *Reclamant vraagt zich af op welke manier naar de grenzen van het 'compact kernwinkelgebied' is gekeken, mede gezien de historische waarde en betekenis van de Stationsstraat c.q. Leenderweg. Reclamant verzoekt om de grenzen van het 'compact kernwinkelgebied' nog eens goed te bekijken. Naar het idee van reclamant is er een redelijk zwart-witte grens getrokken aan één zijde van De Kerverij, terwijl er nu een 'dood einde' aan de andere zijde wordt gecreëerd. Hierdoor zou het wegvegen van winkels (of in ieder geval het opleggen van restricties) op deze plek het probleem alleen maar vergroten. Een mogelijke grens zou eerder liggen bij de Frans van Beststraat waar de detailhandel in een vloeiende lijn over lijkt te gaan in horecabestemming, wat alles bij elkaar een levendig centrum geeft.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

9. Reclamant 9, 26 februari 2022, ontvangen 26 februari 2022

a. *Het pand aan de Antwerpsebaan 10 heeft nu de bestemming 'detailhandel, zorg en dienstverlening'. Bij het nieuwe plan zou de bestemming 'detailhandel' verdwijnen. Reclamant geeft aan dat het kan zijn dat de zorg en dienstverlening die er nu worden uitgeoefend, ooit kan beëindigen. Reclamant geeft aan dat de functie 'wonen' in dat geval een logisch alternatief kan zijn, en verzoekt de functie 'wonen' toe te voegen aan zorg en dienstverlening indien detailhandel moet verdwijnen. Daarbij is het noodzakelijk dat tenminste de huidige parkeerplekken die middels blauwe zone aan het pand van reclamant gekoppeld zijn (dit was nodig om zorg en*

dienstverlening daar te starten in 2016) behouden blijven c.q. toegerekend worden aan dit pand indien de functie 'wonen' wordt toegepast.

Het doel van het Veegplan Detailhandel is de leegstand in Valkenswaard aan te pakken en het vitaliseren van het 'compact kernwinkelgebied' in zijn geheel. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor het saneren en inperken van de detailhandelcapaciteit buiten het 'compact kernwinkelgebied' . Er is tevens vastgelegd welke actuele (vergunde) activiteiten aanwezig zijn per adres. Uitsluitend vergunningen tot wijziging van een functie (naar wonen) die al waren verleend zijn meegenomen. Toekomstige plannen die nog niet concreet genoeg zijn om mee te nemen blijven buiten beschouwing.
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 aan wat stedenbouwkundig wenselijk is. Reclamant kan te allen tijde voor zijn perceel een principeverzoek indienen, indien hij in de toekomst meerdere wooneenheden op zijn perceel wil realiseren. Het college van B&W zal dan een belangenafweging maken om hier wel of niet aan mee te werken.

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

10. Reclamant 10, 24 februari 2022, ontvangen 24 februari 2022

a. Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van het pand aan de Karelmollenstraat Zuid 1-3 . Op de beeldbepalende locatie tegenover de 'trouwkapel' is reeds vanaf ca. 1920 detailhandel gevestigd. Een diversiteit van winkeltjes en in die 100 jaar is er nauwelijks ooit leegstand geweest. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan de inschrijving (SBI-code) en vindt dit te kort door de bocht, situaties veranderen en retail wordt steeds meer divers. Horeca en diverse branches vervagen. Juist deze locatie is daar volgens reclamant erg geschikt voor.

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

Naar aanleiding van verschillende reacties is de indeling in branches aangepast. Er vindt nu een indeling plaats op basis van de hoofdbranche. Dit biedt de ondernemer net iets meer flexibiliteit, zonder dat dit afbreuk doet aan de doelstelling achter het veegplan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
In bijlage 3 krijgt het pand een andere branche indeling, namelijk Wonen.

b. Reclamant geeft aan dat het 'bestemmingsplan' er vanuit gaat dat een pand makkelijk is om te vormen naar een andere bestemming. Hierbij wordt volgens reclamant voorbij gegaan aan de bouwkundige consequenties en kosten die de nieuwe bouwbesluiten met zich mee brengen. Reclamant geeft kortom aan dat er kans is op enorme kosten en een lager rendement. De waarde van het pand zal ook afnemen.

Op de locatie van reclamant geldt nu al in het geldend bestemmingsplan dat op de begane grond detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan.
Voor het overige wordt voor commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen verwezen wordt naar de inleiding.

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

c. *Bovendien is reclamant van mening dat het Veegplan Detailhandel niet nodig is. Dit omdat pandeigenaren bij lange leegstand automatisch een andere invulling zullen geven. Een verruiming van bestemmingsmogelijkheden zal dit makkelijker maken. Nu al is door het hele centrum te zien dat panden transformeren, en dat zonder het bestemmingsplan. Het 'Veegplan Detailhandel' zou niet voor het pand aan de Karel Mollenstraat Zuid 3 van toepassing moeten zijn, reclamant accepteert deze plannen niet.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

11. Reclamant 11, 28 februari 2022, ontvangen 28 februari 2022

a. *In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de winkel van reclamant aan de Leenderweg 64 de Enkelbestemming 'Gemengd – 1', met maximaal aantal woningen 7, opgenomen (2 woningen voor de begane grond). Tot het pand Leenderweg 64 behoort ook het bedrijfsgedeelte grenzend aan het Schrijnwerkersplein met expeditieadres (niet in BAG) Schrijnwerkersplein 10.*

   Reclamant geeft aan dat het grootste gedeelte van het pand niet geschikt is voor dienstverlening of wonen , gezien de ligging en aard van het gebouw. Het heeft alleen aan de voorzijde van de winkel ramen en geen mogelijkheden voor ramen en daglichtinval voor dienstverlening of wonen. Ook zou personeel de hele dag in een ruimte zonder daglichtinval moeten werken. Het pand is ontworpen en vele jaren gebruikt als showroom voor volumineuze artikelen zoals meubelen. Aan de achterzijde van het pad is een ideale laad- en losplaats met inpandige autostalling en opslagruimte aanwezig.

   Het pand geschikt maken voor dienstverlening (wonen wordt door de Gemeente afgewezen, uitgezonderd 2 woonunits aan de voorzijde) door middel van patio's vergt een grote investering. Hiervoor moet woon- en/of kantoorruimte op de eerste verdieping aangekocht, gesloopt en bouwkundig afgewerkt worden. Dit wordt lastig omdat vanaf 02 maart 2022 er meerdere eigenaren zijn, kadastrale splitsing heeft plaatsgevonden en er een Vereniging van Eigenaren is. Momenteel wordt een klein gedeelte, 327 m² van het pand van reclamant, verhuurd aan de Muziekwinkel. De huidige huurder heeft een contract met einddatum, dit zou betekenen dat gedurende een daaropvolgende periode van maximaal 3 jaren leegstand, de winkel alleen nog maar aan een muziekwinkel kan worden verhuurd. Reclamant geeft aan dat deze kans zeer klein is, waarbij het overgrote deel van de winkel en bedrijfsruimte niet kan worden verhuurd. Dit leidt tot grote financiële schade. Het verzoek van reclamant is om voor het pand aan de Leenderweg 64, de bestemming detailhandel, zonder branchebeperking te handhaven, desgewenst toegevoegd met de nieuwe bestemmingen 'Gemengd 1' en 'Wonen'.

De huidige vorm van detailhandel mag blijven. In het huidig geldend bestemmingsplan is op de locatie geen dienstverlening mogelijk. Dienstverlening is wel mogelijk binnen de bestemming Gemengd – 1 om toch meer gebruiksmogelijkheden voor de locaties binnen de bestemming te bieden nu de mogelijkheden voor detailhandel worden beperkt. Naar aanleiding van verschillende reacties is de indeling in branches aangepast. Er vindt nu een indeling plaats op basis van de

hoofdbranche. Dit biedt de ondernemer net iets meer flexibiliteit, zonder dat dit afbreuk doet aan de doelstelling achter het veegplan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
In bijlage 5 krijgt het pand een andere branche indeling, namelijk Hobby.

12. Reclamant 12, 28 februari 2022, ontvangen 28 februari 2022

a. *Reclamant is eigenaar en gebruiker van het pand/perceel Tuinpad 24/Leenderweg 14. Het pand is momenteel een woonwinkelpand. Bij het perceel Tuinpad 24/Leenderweg 14 zijn, volgens het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden aanwezig. Het perceel mag 100% bebouwd worden. Hierbij is in het hoofdbouwvlak grenzend aan de Leenderweg en gedeeltelijk Tuinpad, een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 13 meter toegestaan en daarbuiten een hoogte van 5 meter. Op de verdiepingen zijn wooneenheden toegestaan waarbij geen maximum is bepaald. Verder mag op de volledige begane grond detailhandel, dienstverlening of horeca categorie 1 plaatsvinden en is tevens een ontheffing tot wijziging naar wonen opgenomen voor de begane grond. Reclamant geeft aan dat de regels ten behoeve van het perceel destijds zijn gerealiseerd met een artikel 19 procedure.*

   Reclamant geeft aan dat er in het voorontwerpplan niet aan de bouwmogelijkheden is getornd, echter dat de gebruiksmogelijkheden zwaar worden beperkt. In plaats van een niet gemaximeerd aantal wooneenheden op de verdiepingen is nog slechts één woning toegelaten op het perceel, namelijk de huidige woning. Reclamant geeft aan dat in het voorontwerpplan de functieaanduiding 'wonen' niet is opgenomen ten behoeve van het perceel, terwijl er ook op de begane grond gewoond wordt naast het feit dat de verdiepingen tevens een woonfunctie hebben. Eventuele extra wooneenheden zijn uitsluitend nog mogelijk met een buitenplanse ontheffing en op de begane grond met een binnenplanse ontheffing. Dit terwijl de wooneenheden op de verdiepingen op grond van het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' rechtstreeks, zonder procedure, toegestaan zijn.

   Het verzoek van reclamant is om op het perceel de aanduiding 'gestapeld' op te nemen met als maatvoering maximaal één wooneenheid per bouwlaag, dusdanig dat dit gebruik rechtstreeks is toegestaan. Indien er, op basis van het volkshuisvestigingsonderzoek (van de gemeente), blijkt dat er juist behoefte is aan kleinere wooneenheden dan één per bouwlaag, verzoekt reclamant dit gewijzigd aantal wooneenheden per bouwlaag op te nemen in het ontwerpplan ten behoeve van het perceel.

Voor sommige locaties is het aantal woningen wat aanwezig mag zijn in een hoofdgebouw niet in het vigerende bestemmingsplan 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. Daarom wordt in dit bestemmingsplan het maximale aantal woningen beperkt tot het reeds legaal aanwezige woningen. Voor sommige locaties geldt dat er aanvullend op het aantal al aanwezige woningen op de begane grond wonen wordt toegevoegd ten opzichte van het geldende juridisch-planologische kader. In de meeste gevallen gaat het hierbij om één extra woning.
Het opnemen van een maximum aantal woningen betekent niet dat er geen mogelijkheden bestaan om woningen toe te voegen, zeker in relatie tot de huidige woningtekorten. Het is alleen niet toegestaan om woningen toe te voegen zonder dat de gemeente een ruimtelijke afweging kan

maken. Indien de gemeente geen bezwaren ziet, is medewerking nog steeds mogelijk. De gemeente heeft slechts tot doel om er een vorm van regie op te kunnen voeren.

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. Reclamant kan te allen tijde voor zijn perceel een principeverzoek indienen, indien hij in de toekomst meerdere wooneenheden op zijn perceel wil realiseren. Het college van B&W zal dan een belangenafweging maken om hier wel of niet aan mee te werken.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Paragraaf 3.1.2 van de toelichting wordt aangevuld met een onderbouwing voor het maximeren van woningen.

b. *Reclamant geeft aan dat in de Algemene wet bestuursrecht staat dat de nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Het voorontwerp biedt uitsluitend nadelen, een onevenredige verslechtering van hetgeen volgens het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' rechtstreeks toegestaan is. Reclamant wordt dan ook onevenredig zwaar geschaad in zijn belangen door het bestemmingsplan en verzoekt om aanpassingen.*

   Reclamant geeft aan dat het doel normaliter in de toelichting staat te lezen, bij het voorontwerp mist dit. Vandaar dat reclamant het doel overgenomen heeft uit het parapluplan: "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".
   Hierbij geeft reclamant aan dat er wordt gesteld dat de ruimtelijke afweging pas op een later moment wordt gemaakt. Echter in de voorbereiding van het bestemmingsplan en het maken van een nieuw bestemmingsplan, had deze specifieke situatie onderzocht moeten worden. Ook moet de gemeente vooraf een goede ruimtelijke afweging maken, afgestemd op de specifieke situatie. De belangen dienen vooraf zorgvuldig en gedegen te wegen en voorzien zijn van een goede motivering.

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het commentaar onder a.

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

c. *Reclamant kan zich niet voorstellen dat het ruimtelijk en stedenbouwkundig plotseling niet gewenst is om extra woningen te kunnen realiseren, gelet op de enorme woningnood en het recentere bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' waar rechtstreeks een onbeperkt aantal wooneenheden is toegestaan. Wel kan reclamant zich voorstellen dat er in het voorontwerpplan een maximum wordt geteld aan het aantal wooneenheden per bouwlaag.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

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

d. *Reclamant geeft aan dat de regeling die nu is opgenomen in het voorontwerp, ervoor zorgt dat er een zeer kostbare, specialistische en langdurige buitenplanse ontheffingsprocedure gevolgd dient*

te worden, met tal van rechtsbeschermingsmogelijkheden, die de uitkomst uiterst ongewis maken, en daarnaast een project vele en vele jaren kunnen vertragen. Dit nogmaals terwijl deze bouw- en gebruiksmogelijkheden nu rechtstreeks zijn toegestaan, aldus reclamant.

Het verzoek van reclamant is om rechtstreeks, zonder ontheffingsprocedure, de mogelijkheid te bieden om het wonen op de begane grond uit te breiden tot de gehele begane grond; er wordt immers al op de begane grond gewoond, tevens is de eerste verdieping en de zolder volledig in gebruik ten behoeve van wonen.

Verwezen wordt naar de onderbouwing van het maximeren van de woningen onder a.

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

e. *Reclamant geeft aan dat er gezien de ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging die is gemaakt bij het bestemmingsplan Kernwinkelgebied uit 2013 , het niet meer dan redelijk is om op het perceel de situatie opnieuw te bezien en hier één woning per woonlaag toe te staan. Er is immers sprake van een inbreidingslocatie, gelegen in het centrum van Valkenswaard, waarmee tevens wordt voldaan aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren). Er is reeds een woning aanwezig op het perceel en omdat het gebouw reeds in gebruik is voor wonen, leiden nieuwe woonfuncties niet tot belemmering van de naastgelegen functies in dit geval de Verspassage. Ook geeft reclamant aan dat er geen belemmeringen aanwezig zijn als het gaat over wegverkeerslawaai, flora en fauna,, geur, luchtkwaliteit etc. Reclamant verwijst qua ruimtelijke onderbouwing naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Leenderweg 18', die van toepassing is op het directe buurperceel, welke voor het overgrote deel één op één van toepassing is op het perceel van reclamant.*

Het huidige plan maximeert het aantal toegestane woningen. Dit bestemmingsplan heeft niet tot doel woningfuncties mogelijk te maken (zie voor onderbouwing beantwoording inspraakreactie 9a) . Reclamant kan, na het onherroepelijk worden van dit plan, een verzoek indienen tot medewerking aan verzoek woonfuncties toe te voegen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

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

f. *Reclamant geeft aan dat het pand een hoekpand betreft, direct aansluitend aan de Verspassage. Het pand ligt aan de voorzijde aan de Leenderweg en aan de zijkant aan het voetgangersgebied Tuinpad. Bij de Verspassage is sprake van een concentratiegebied van winkels in de foodsector. Het is een utopie te verwachten dat deze goed functionerende ondernemingen zullen verhuizen naar het kernwinkelgebied, aangezien de omstandigheden waaronder zij nu kunnen functioneren ideaal zijn. Reclamant verzoekt op zijn perceel eveneens detailhandel in de foodsector/aansluitend aan de foodsector toe te staan. Er vindt dan inderdaad een uitbreiding plaats maar de detailhandel wordt tevens op een zeer logische wijze afgerond waarbij de ruimtelijke effecten te verwaarlozen zijn.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

g. *Reclamant verwijst naar artikel 25.1 van het voorontwerp en met name naar de paragrafen 'Parkeren, laden en lossen, infiltratie en de onevenredige invloed op bouwmogelijkheden', 'ontheffing parkeren' en 'vaste jurisprudentie Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State'. Ook verwijst reclamant naar het verzoek opgenomen in de zienswijze gericht tegen het ontwerp paraplubestemmingsplan om de in bezit zijnde percelen uit te sluiten van de waterbergings-, parkeer-, en laad- en losbepalingen, aangezien reeds onomstotelijk vaststaat dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die op overwegende bezwaren stuiten onder meer gezien de grootte van het perceel, namelijk slechts: 142 m².*

   Reclamant geeft aan onevenredig zwaar in zijn belangen te worden geschaad, door de gevolgen van dit bestemmingsplan (Awb artikel: 3:4 lid 2), indien aan de eisen wordt vastgehouden qua parkeren, laden en lossen en infiltratie. Reclamant geeft aan dat hierdoor de (bouw- en gebruiks)mogelijkheden op het perceel compleet verdampen. Ondergronds parkeren is niet mogelijk, gelet op de grootte van het perceel namelijk 142 m², wegens de hellingsbaan die op eigen terrein aangelegd moet worden om het ondergronds parkeren te bereiken. Daarom verzoekt reclamant om de parkeer-, laad en los-, en infiltratie eisen niet van toepassing te verklaren op het perceel, aangezien reeds onomstotelijk vaststaat dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die op overwegende bezwaren stuiten en daarnaast zwaar onevenredig zijn om te eisen bij een perceel van slechts 142 m² groot.

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging zijn locaties aangewezen waarvoor individuele parkeerregels of waterbergingsregels gelden.
Reclamant's perceel is niet aangewezen omdat hier geen specifieke regels gelden.
In artikel 9.2.2 van het parapluplan wordt verwezen naar een afwijkingsmogelijkheid wanneer er niet voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden in het 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 reclamant een concreet verzoek heeft tot het toevoegen van extra woningen op zijn perceel, zal aan bovenstaande regels getoetst moeten worden. Hier speelt het behouden van de leefbaarheid van de buurt en de gemeente Valkenswaard als geheel.

<u>De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

h. *Bij het pand is slechts horeca categorie 1 toegestaan, wat reclamant verbaast. Gezien de hoekligging, een prachtige locatie om hier zgn. spijsverstrekkers toe te staan vooral in vergelijking met de panden aan de overzijde van de Leenderweg waar wel horeca categorie 3 is toegestaan. Ook geeft reclamant aan dat aan de andere zijde van het gebouwde blok waar het perceel zich bevindt, reeds een spijsverstrekker aanwezig is. Reclamant verzoekt een horeca categorie 3 op te nemen voor het perceel in het voorontwerpplan Veegplan Detailhandel.*

In de Horecavisie Valkenswaard 2020-2024 zijn de visie, ambities en doelstellingen voor de verschillende horecagebieden in Valkenswaard vastgelegd. Tot het horecagebied Leenderweg wordt gerekend het aanbod aan de Leenderweg en de Promenade, gelegen tussen de gebieden Markt en Statie. Dit gebied wordt gezien als overloopgebied, waarbij uitbreiding van lichte horeca mogelijk is. Uitbreiding van middelzware en zware horeca is niet toegestaan.
Onder lichte horeca wordt in de Horecavisie verstaan bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts

beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- Aan detailhandel verwante horeca, zoals een lunchroom, ijssalon, traiteur of koffiebar
- Overige lichte horeca, zoals een bistro, restaurant of hotel
- Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals afhaal- en bezorgrestaurants

Onder middelzware horeca wordt verstaan bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een café of bar. Een discotheek of nachtclub valt onder de categorie zware horeca.

In het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' worden vier horecacategorieën onderscheiden. De bedrijven die in de Horecavisie tot de categorie 'lichte horeca' behoren, vallen in het bestemmingsplan met name binnen de categorie 'Horeca 1' en 'Horeca 2'. Enkel afhaalhoreca en cafetaria, die in de Horecavisie als lichte horeca worden beschouwd, vallen onder 'Horeca 3'. Hiertoe behoren ook cafés en bars. Omdat deze vormen van horeca worden gezien als middelzware horeca, is het niet wenselijk om aan het pand van inspreker de aanduiding 'Horeca 3' toe te voegen.

<u>De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

i. Reclamant geeft aan dat de bepalingen die nu zijn opgenomen in het bestemmingsplan tot zeer grote (financiële) nadelige consequenties kunnen leiden. Indien de redelijke verzoeken, ten behoeve van het perceel van reclamant niet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, is reclamant geadviseerd een planschadeprocedure op te starten.

Helaas kan niet kan worden uitgesloten dat, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tot schade leidt in het individuele geval die niet voor rekening van de schadelijder behoort te blijven. Schadelijders kunnen op basis van de Wet ruimtelijke ordening een planschadevergoeding aanvragen.

<u>De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>

13. Reclamant 13, 22 april 2022, ontvangen 28 april 2022

a. Reclamant is eigenaar van de panden Kromstraat 1, 1A en 3 in Valkenswaard. Deze panden vallen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel'. Reclamant geeft aan dat de panden momenteel liggen in het geldende bestemmingsplan 'Mozaïek'. Daarin hebben de panden de enkelbestemming 'detailhandel' . Op grond van artikel 6 van de regels is op de begane grond detailhandel toegestaan. Binnen het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' hebben de panden van reclamant de enkelbestemming 'gemengd-1'. In artikel 7.1 sub a zijn de panden niet meer bestemd voor detailhandel.

Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen het schrappen van de bestemming 'detailhandel'. Reclamant geeft aan dat uit de toelichting blijkt dat met het schrappen van detailhandel wordt beoogd om een compact kernwinkelgebied te realiseren. Reclamant is van mening dat met het schrappen van detailhandelsbestemmingen, om deze terug te brengen naar een 'compact kernwinkelgebied' slechts een kwantitatief resultaat wordt bereikt. Uit de toelichting blijkt niet dat daardoor ook de kwaliteit van de winkelbestemmingen toeneemt/verbetert (althans wordt dit niet onderbouwd). Reclamant geeft aan dat maatwerk ontbreekt. Reclamant verzoekt de

detailhandelsbestemming in tact te laten zodat het mogelijk is om op de locatie van de panden een aantrekkelijke detailhandelsvestiging te ontwikkelen.

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

b. *Op grond van de vergelijking tussen de planregels van het bestemmingsplan 'Mozaïek' en het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' blijkt dat voor de geschrapte detailhandelsbestemming de bestemming 'dienstverlening' in de plaats komt. De motivering hiervan is niet gebaseerd op een draagkrachtige motivering waaruit blijkt dat deze wijziging voldoet aan goede ruimtelijke ordening. Enige motivering voor deze nieuwe bestemming ontbreekt.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en de motivering waarom dienstverlening niet is meegenomen wordt verwezen naar de inleiding van dit inspraakverslag.

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

c. *Reclamant heeft het voornemen om de panden te herontwikkelen. Daarom wenst reclamant dat een eventueel nieuw vast te stellen bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om binnen het kader van goede ruimtelijke ordening tot een goede herontwikkeling te komen die past in de omgeving. Reclamant geeft aan dat hier een detailhandelsbestemming bij hoort.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

14. Reclamant 14, 1 maart 2022, ontvangen 1 maart 2022

a. *Reclamant heeft een pand gelegen aan de Leenderweg 36 en heeft momenteel ten aanzien van het bestemmingsplan Kernwinkelgebied de bestemming 'Centrum-2'. Met het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' is men voornemens te komen tot wijziging van de bestemming naar 'Centrum-3'. Het verlies van de bestemming detailhandel op het pand ziet reclamant als tegemoetkoming aan de doelstelling van het bestemmingsplan en reclamant heeft hier geen bezwaar tegen.*
Reclamant geeft aan dat in het 'Veegplan Detailhandel' ten aanzien van het pand sprake zou zijn van maximaal één wooneenheid. Dit is in tegenstelling tot de huidige bestemde vergunning. De huidige vergunning bestaat uit boven wonen en beneden kantoor of wonen, waarbij het kantoor op basis van de vergunning vrij te verhuren zou zijn aan derden. Als de bestemming detailhandel door het voorontwerp wordt opgeheven is er geen enkele reden of onderbouwing om het huidige dubbele gebruik van twee wooneenheden te wijzigen in één woningeenheid. Reclamant vraagt om de twee wooneenheden ook toe te staan in het Veegplan Detailhandel. De redenen voor deze aanpassing/beperking zijn in het Bestemmingsplan niet vermeld en ook niet onderbouwd. Reclamant geeft aan dat het niet is aangetoond dat betreffende aanpassing noodzakelijk is om aan de doelstelling van het bestemmingsplan/kernwinkelgebied te voldoen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming ‘Centrum-2’, waarbij wonen op de verdieping is toegestaan, maar ook op de begane grond middels een aanduiding ‘wonen’. Het aantal woningen is niet gemaximaliseerd. Op het moment bevindt zich op de begane grond een advocatenkantoor en wordt er op de verdieping gewoond.

In het Veegplan Detailhandel heeft het perceel de bestemming ‘Centrum-3’ waarbij ook nu wonen zowel op de begane grond (middels aanduiding ‘wonen’) als op de verdieping is toegestaan. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1.

In principe wordt de eigenaar van Leenderweg 36 door het bestemmingsplan benadeeld door maar 1 woning toe te staan, terwijl er op basis van het huidige bestemmingsplan 2 (of meer) woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Het huidige gebruik op de begane grond kan eenvoudig worden omgezet naar een woning. Het aantal woningen wordt daarom gewijzigd van 1 naar 2.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Op de verbeelding wordt, ter plaatse van Leenderweg 36, de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd van 1 woningen naar 2 woningen.

15. Reclamant 15, 28 februari 2022, ontvangen 28 februari 2022

a. Reclamant geeft aan uit het voorontwerp te begrijpen dat het doel van het plan is om alle detailhandel naar het kerngebied van Valkenswaard te halen. Reclamant is van mening dat de reden van de grote leegstand ook onderhevig is aan de te hoge huurprijzen én het feit dat het vaak gunstiger is voor de verhuurder om een pand niet te verhuren, dan wel voor een lager bedrag. Reclamant geeft aan dat wanneer hier meer controle op zou zijn, dit hele probleem er waarschijnlijk niet eens was geweest en hadden beide gewoon naast elkaar kunnen blijven bestaan.

De gemeente gaat niet over de hoogte van de huren van winkelpanden. Het ‘Veegplan detailhandel’ is gericht op de ruimtelijke ordening ten aanzien van de functie detailhandel. Wel kan worden opgemerkt dat hoge huren geen beletsel hoeven te zijn voor het functioneren van winkelgebieden. In - economisch gezien - de meest florerende winkelgebieden is doorgaans zelfs sprake van de hoogste huren. Er ontstaat pas een economisch probleem indien de huren te hoog zijn in verhouding tot de verdiencapaciteit. Het verlagen van huren is dan zeker niet altijd een structurele oplossing. Immers bij te lage huren is geen sprake meer van een gezonde vastgoedmarkt. Bij te lage huren staat niet alleen een redelijk rendement op vastgoed onder druk, maar dit doorgaans ook een negatieve impact heeft op gewenste investeringen in het vastgoed (onderhoud, verduurzaming, etc.).

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

b. Verder geeft reclamant aan dat dit pand haar pensioenvoorziening is en dat dit pensioen met dit bestemmingsplan ineens een stuk minder waard wordt. Er is een soort uitsterfregeling voor ongeveer 15 jaar en dit is precies is wanneer reclamant met pensioen zou kunnen gaan. De kans dat iemand een zeepwinkel wil gaan runnen, is wel erg klein en volgens reclamant niet reëel om dat als eis te stellen. Wat is het nut om deze beperking erop te leggen, waarom kan het niet detailhandel in zijn algemeenheid blijven? Dit is een behoorlijke beperking, zeker met het oog op verkoop in de toekomst. Dit betekent direct een flinke waardevermindering van het huis.

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding. Aanvullend hierop wijzen wij op het gegeven dat het doel van het bestemmingsplan is het verzekeren van een goede ruimtelijke ordening en niet om waarde van panden te vermeerderen of verminderen. Overigens is het huidige overschot aan winkelpanden in Valkenswaard en de daarmee samenhangend hoge winkelleegstand, al een bedreiging voor de waarde van winkelvastgoed. Het huidige gebruik kan worden gehandhaafd. Het verlagen van huren is bovendien niet de oplossing van leegstand.

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

c. *Reclamant geeft aan dat verspreiding van detailhandel over Valkenswaard ook zorgt voor minder verkeer in het centrum en minder parkeerproblemen. Reclamant ziet daarom alleen maar voordelen voor diegenen die dit wensen, alles bij het oude te laten en mensen die wél anders willen een keuze te laten hebben. Reclamant wil dan ook de bestemming detailhandel op het pand aan de Bakkerstraat 62 behouden, om zelf te kunnen beslissen over wat te verkopen binnen de sector detailhandel.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

d. *Reclamant wil de kapsalon aan de Bakkerstraat 62 blijven voortzetten en ook dat een eventuele koper deze of een andere tak van persoonlijke verzorging erin mag uitoefenen. Dit is tevens een bezwaar tegen het '1 kappersstoel' beleid. Ook dit is een enorme beperking voor reclamant, zowel voor eventuele uitbreiding van de kapsalon als bij eventuele verkoopplannen. Ook hierdoor zou het pand minder goed of zelfs noodgedwongen tegen een lager bedrag verkocht moeten worden.*

Volgens de regels van het Veegplan Detailhandel is het volgens artikel 12.1 onder d in combinatie met Bijlage 6 nu mogelijk om een bedrijf in de categorie persoonlijke verzorging te exploiteren op Bakkerstraat 62. Het huidige gebruik van de kapsalon is in strijd met het bestemmingsplan. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van aan-huis-verbonden beroepen omdat de kapster niet de bewoner van de woning is. Deze kapsalon zit er al jaren en er is ruimtelijk ook geen bezwaar tegen. Daarom wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen, ter plaatse van de huidige functieaanduiding 'detailhandel'. Op die manier wordt het gebruik planologisch geregeld waardoor de beperking van het '1 kappersstoel' beleid niet meer van toepassing is op deze situatie.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
In de regels wordt 'dienstverlening' toegevoegd aan artikel 12.1 lid e. Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen daar waar nu de functieaanduiding 'detailhandel' zit.

16. Reclamant 16, 27 februari 2022, ontvangen 2 maart 2022

a. *Reclamant is eigenaar van het pand aan de Leenderweg 8 in Valkenswaard. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' is dit pand meegenomen met de intentie hierop de uitsterfregeling toe te passen. Reclamant geeft aan dat er sinds de bouw in 1992 al een slagerij in zit. Het pand wordt gedeeltelijk gebruikt als winkel met daarachter een werkplaats met koelcellen en een diepvries. Aan de overzijde van het pand ligt een mooie, grote parkeerplaats.*

Hierdoor is het pand uitermate geschikt voor diverse branches (die ook vanwege de aard tegenover een parkeerplaats komen te zitten). Gezien de aard en ligging van het gebouw dient dit te behoren tot het compacte winkelcentrum. Door de investering in de toekomst en de beperkingen die door dit plan worden opgelegd in het gebruik en de exploitatie van het pand, is dit onacceptabel voor reclamant. Het verzoek van reclamant is om de visie, waarin het pand van reclamant zijn huidige bestemming behoudt, mee te nemen in de besluitvorming.

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding.

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

17. Reclamant 17, 2 maart 2022, ontvangen 4 maart 2022

a. *Reclamant heeft op het perceel aan de Eindhovenseweg 132 een bakkerij geëxploiteerd (een winkel met daarachter een bakkerij). Reclamant is woonachtig in het achterliggende pand aan de Bosstraat 1, wat tegen voornoemd pand is aangebouwd. Door gebrek aan opvolging is het bedrijf beëindigd. In mei 2019 heeft reclamant in principe medewerking van de gemeente gevraagd om te komen tot een splitsing van het perceel, een functiewijziging naar Wonen en het toevoegen van één woning achter op het perceel in combinatie met de sloop van de bakkerij en van een bestaande schuur achter op het perceel. Hier heeft het college van burgemeester en wethouders bij brief van 12 augustus 2019 positief op gereageerd. Reclamant geeft aan dat door omstandigheden de verdere uitwerking van het plan pas vorig jaar ter hand is genomen.*

   Naar aanleiding daarvan heeft reclamant, vooruitlopend op een op te stellen bestemmingsplan voor dit perceel, gekeken naar de mogelijkheden die dit perceel biedt, mede gelet op de huidige situatie op de woningmarkt. Daarbij speelt een rol dat het pand Eindhovenseweg 132 nog bestaat uit een combinatie van een winkel op de begane grond en een bovenwoning en veel te groot is als separate woning. Reclamant is tot de conclusie gekomen dat met beperkte aanpassingen in dit pand twee appartementen zijn te realiseren en bovendien de bestaande woning aan de Bosstraat 1, nadat deze is losgeweekt van het andere pand, ook een volwaardige zelfstandige woning kan vormen.

   Met het voorontwerp voor het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Gemengd-1' toegekend met een aanduiding voor maximaal twee wooneenheden. Het verzoek van reclamant is dit aantal van twee te wijzigen naar drie, met dien verstande dat Eindhovenseweg 132 dan bestaat uit twee wooneenheden en Bosstraat 1 een zelfstandige wooneenheid vormt. Het bouwvlak kan dan dienovereenkomstig aangepast worden, geeft reclamant aan.

Er is op dit moment 1 woning aanwezig in het pand. Bij de bestemming Gemengd-1 wordt een woning toegevoegd ten opzichte van het geldende juridisch-planologische kader. Vandaar 2 woningen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen waarvoor nog geen concreet verzoek is ingediend. In dit geval is er nog geen formele aanvraag ingediend. Iedereen heeft de mogelijkheid om voor zijn/haar perceel een verzoek in te dienen om een ontwikkeling van meerdere woningen mogelijk te maken. Hierbij is het van belang dat er voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en het stedenbouwkundig wenselijk is. Reclamant kan te allen tijde voor zijn perceel een aanvraag indienen, indien hij in de toekomst meerdere wooneenheden op zijn perceel wil realiseren. Het college van B&W zal dan een belangenafweging maken om hier wel of niet aan mee te werken.

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

b. *Ook verzoekt reclamant om het achterste deel van het perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' waarmee wordt toegestaan dat ter plaatse een levensloopbestendige woning kan worden gerealiseerd. Door deze wensen op te nemen wordt voorkomen dat voor dit initiatief een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden.*

Er is hiervoor nog geen concreet verzoek ingediend. Voor het realiseren van een levensloopbestendige woning kan een aparte buitenplanseprocedure worden gevolgd.

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

18. Reclamant 18, 14 maart 2022, ontvangen 14 maart 2022

a. *Reclamant geeft aan dat de inspraakreactie buiten de reactietermijn van 4 weken ligt. Toch verzoekt reclamant dit bezwaar mee te nemen. In het voorontwerpbestemmingsplan wil de gemeente Valkenswaard de overvloed aan winkelruimtes in het kernwinkelgebied oplossen door winkels in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en winkels in de wijken in een uitsterfconstructie te duwen. Eigenaren en huurders hebben door een dergelijke uitsterfconstructie enorme financiële schade. De oorzaak dat de winkels in het kernwinkelgebied van Valkenswaard het steeds moeilijker hebben ligt (groten)deels bij het gevoerde beleid door de gemeente. De gemeente wil daar echter geen financiële compensatie tegenover stellen. De gemeente suggereert dat pandeigenaren geen belemmeringen en schade ondervinden van dit plan, maar dat is niet zo. Reclamant schat de schade voor het pand op 25% van de actuele marktwaarde. Reclamant geeft aan ten aanzien van het eigen perceel en het bedrijf aan de Barentszstraat 1, dezelfde bouwvoorschriften en bestemmingsvoorschriften te willen behouden. Hiermee wordt een algemene Detailhandel bestemming bedoeld en een Kwekerij bestemming en dezelfde bouwvoorschriften als in het huidig vigerend plan. Reclamant geeft aan het nog beter te vinden dat het perceel uit het 'Veegplan Detailhandel' wordt gehaald. Ook geeft reclamant aan dat het beter was geweest om als standaard compensatie een binnenplanse wijziging naar (gestapelde) woningbouw toe te staan met een minimale bouwhoogte van 10 meter.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding. Aanvullend hierop wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 9a.

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

19. Reclamant 19, 17 maart 2022, ontvangen 17 maart 2022

a. *Reclamant is het niet eens met de nieuwe bestemming 'Gemengd-1' in het Veegplan Detailhandel waarbinnen geen andere detailhandel mogelijk is dan de branche die nu aanwezig is. Het is namelijk niet zeker dat er binnen drie jaar een andere fietswinkel in komt. Door het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om het pand te verhuren beperkt. Voor kleine ondernemers zou het makkelijker zijn om te starten in een pand zoals de Leenderweg 161 dan in het centrum, vanwege de hoge huurprijzen in het centrum. Verder geeft reclamant aan dat het - onder andere vanwege de hoge huurprijzen - niet mogelijk is om alle ondernemers naar het centrum te verplaatsen.*

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen wordt naar de inleiding. Aanvullend hierop wordt gewezen op het commentaar op reactie onder 15b.

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