Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel', behorende bij besluit van 3 april 2025

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' heeft voor een periode van zes weken, van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 digitaal 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 het gemeenteblad en het Valkenswaards Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

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

Algemene beschouwingen

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.

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. De behoefteraming detailhandel centrum is in november 2024 geüpdatet.

De trends maken duidelijk dat de detailhandel in het centrum van Valkenswaard het de komende jaren alleen maar moeilijker gaat krijgen. Het centrum van Valkenswaard is een typisch, middelgroot centrum, waar het functioneren van detailhandel onder druk staat. De leegstand is afgenomen maar

nog steeds erg hoog en de concurrentie met internet en grote steden zoals Eindhoven is groot. Door veranderend consumentengedrag zal de behoefte aan winkels in het centrum nog verder afnemen.

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, hetgeen een negatieve invloed heeft op het rendement.

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. Sinds de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan Detailhandel’ is 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.

Branchering

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. Om naar dit compacte kernwinkelgebied toe te werken, hanteert de gemeente drie stappen.

Stap 1 bestond uit het informeren van winkeliers en vastgoedeigenaren door de gemeente over de keuzes voor het compacte kernwinkelgebied en de inhoud van het plan.

Stap 2 bestond uit het in gesprek gaan. Deze, veelal een-op-een, gesprekken hebben de afgelopen jaren continu plaatsgevonden. De ‘toolbox’ die gebruikt is bij deze gesprekken zijn stimuleringsmaatregelen (een verplaatsingssubsidie en transformatiesubsidie), bereidheid mee te denken en werken aan (buitenplanse) transformaties van winkelpanden buiten het kernwinkelgebied, en het op sommige locaties buiten het kernwinkelgebied ruimte bieden voor meer bouwhoogte (om eventuele transformaties rendabeler te maken).

Stap 3 (inzet ruimtelijk instrumentarium) wordt vorm gegeven door het bestemmingsplan Veegplan Detailhandel.

In het ontwerp bestemmingsplan was een brancheringsregeling opgenomen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht.

In het 'Advies over branchebeperking uit Veegplan Detailhandel, Valkenswaard' komt naar voren dat stappen 1 en 2 zijn reeds uitgevoerd en hebben inmiddels ertoe geleid dat al meerdere transformaties (van winkelpanden naar woonpanden) hebben plaatsgevonden. In de door DTNP geactualiseerde behoefteraming voor detailhandel in het centrum van Valkenswaard (update 2024) is geconstateerd dat de leegstand in het centrum kleiner is geworden én dat het aanbod (zoals in 2019 was verwacht) terug is gelopen.

Ook zonder het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen gebrancheerde uitsterfregeling heeft het centrum van Valkenswaard zich inmiddels de beleidsmatig gewenste kant op ontwikkeld. Tegelijkertijd zijn we er nog niet. Er is nog steeds leegstand en de verwachting blijft dat er in de toekomst minder niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum van Valkenswaard zal zijn.

Op basis van dit advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Indien een pand voor een onafgebroken periode van drie jaar niet als winkel in gebruik is geweest, dan kan daarin het 'bewijs' worden gevonden dat er geen behoefte meer bestaat aan dat pand voor winkels, en dan vervalt de detailhandelsbestemming. Een ongebrancheerde uitsterfregeling is een minder vergaande, maar nog steeds effectieve regeling.

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, ook in een andere branche indien gewenst. Indien een pand langer dan 3 jaar leegstaat, dan geldt er een uitsterfregeling.

Inkomensderving
De gemeente kiest ervoor om met het onderhavige bestemmingsplan de detailhandelscapaciteit buiten het 'compact kernwinkelgebied' in te perken. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt het overaanbod van detailhandel gereduceerd.

Het bestaande gebruik mag met deze regeling worden voortgezet, ook eventueel in een andere branche. 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. Dit aspect van de latere pensioenvoorziening komt niet in gevaar.
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.

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 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.

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 heeft doorgaans ook een negatieve impact op gewenste investeringen in het vastgoed (onderhoud, verduurzaming, etc.). Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het Veegplan Detailhandel en eventuele gevolgen wordt verwezen 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.

Toevoegen extra woningen
Bij een deel van de panden wordt op de begane grond wonen toegevoegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de meeste gevallen gaat het om één extra woning. Het staat echter iedereen vrij om voor zijn/haar perceel een principeverzoek in te dienen om een ontwikkeling van bijvoorbeeld 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. 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.

Supermarkt
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 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.

1. Reclamant 1, 9 januari 2024, ontvangen 15 januari 2024

a. *Certa Advocaten dient namens cliënt (hierna te noemen: reclamant) een zienswijze in. Reclamant stelt dat de uitsterfregeling met branchebeperking in strijd is met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb) en het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb).*

Legaal bestaand gebruik dient in beginsel als zodanig te worden bestemd. Als het als zodanig bestemmen van legaal gebruik niet langer in overeenstemming wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening, het belang van de beoogde andere bestemmingsregeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen en, het niet aannemelijk is dat er op termijn zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik kan de Raad overwegen een uitsterfregeling voor dit gebruik in het plan op te nemen. De uitsterfregeling doet enerzijds recht aan de bestaande rechten en belangen en anderzijds biedt het perspectief om te komen tot de gewenste nieuwe situatie. Een uitsterfregeling is een bijzondere mengvorm van overgangsrecht en positief bestemmen, waarbij aan het bestaande gebruik geen beperking zijn gesteld. Een uitsterfregeling is verbonden aan de zaak. Dit betekent dat de het gebruik mag worden voortgezet onder de opvolgers van de huidige gebruiker.

De branchebepaling in de uitsterfregeling is te beperkend, omdat de onroerende zaken enkel aan soortgelijke ondernemingen mogen worden verhuurd. De uitsterfregeling leidt tot rechtsonzekerheid die niet wordt gecompenseerd. Op grond van de brief van 10 oktober 2019 (van de Stichting Centrummanagement Valkenswaard) mocht reclamant ervan uit gaan dat huidige winkeliers hun bedrijfsvoering mogen blijven voorzetten zolang het pand onafgebroken als winkel wordt gebruikt. Hieraan was geen branchebeperking verbonden. Doordat de branche is bepaald, is het niet aantrekkelijk voor opvolgers om de onroerende zaken te huren. Het is moeilijker om nieuwe huurders te vinden met als gevolg dat de onroerende zaken voor bepaalde tijd leeg kunnen staan. Hierdoor loopt reclamant huurinkomsten mis. Ook voor de huurders van de onroerende zaken in de dienstverlening is het van belang dat er diversiteit is aan branches in detailhandel in de directe omgeving, omdat diversiteit meer bezoekers aantrekt. Daar komt bij dat uit het rapport 'Behoefteraming Detailhandel centrum Valkenswaard' blijkt dat het centrum van Valkenswaard in de toekomst alleen maar meer onder druk komt te staan als gevolg van concurrentie met de stad Eindhoven, waardoor leegstand zal toenemen. Dit in samenhang bezien met de zeer geringe stimulering van gemeente Valkenswaard van het verplaatsen naar het centrum (als gevolg van Covid-maatregelen), resulteert dit voor reclamant in additionele rechtsonzekerheid. Een afweging van de belangen van reclamant heeft niet plaatsgevonden. De brancheringsregeling in de uitsterfregeling is derhalve niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en in strijd met het de rechtszekerheid.

Antwoord gemeente:
In het ontwerp bestemmingsplan was een brancheringsregeling opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Indien een pand voor een onafgebroken periode van drie jaar niet als winkel in gebruik is geweest, dan kan daarin het 'bewijs' worden gevonden dat er geen behoefte meer bestaat aan dat pand voor winkels, en dan vervalt de detailhandelsbestemming. Een ongebrancheerde uitsterfregeling is een minder vergaande, maar nog steeds effectieve regeling. De gebruiksmogelijkheden na het beëindigen van de detailhandelsfunctie zijn uitgebreid. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen*.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>
Zowel de toelichting als de regels worden op dit punt aangepast.
In de regels zal overal de zinsnede:

'Detailhandel in de branches op de adressen zoals opgenomen in bijlage x, met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, op de adressen opgenomen in bijlage x, niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste drie jaar gestaakt is geweest." worden aangepast naar:
'Detailhandel op de adressen zoals opgenomen in bijlage x, met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste drie jaar gestaakt is geweest.'

Daarnaast worden in bijlage 2 t/m bijlage 6 de genoemde branches verwijderd.

b. *De brancheringsregeling in de uitsterfregeling is in strijd met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn, omdat deze onevenredig is. De raad mag de brancheringsregeling niet vaststellen. Uit vaste rechtspraak van het HvJEU volgt dat detailhandel is aan te merken als een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. Een brancheringsregeling in een bestemmingsplan moet dan ook voldoen aan de eisen van de Dienstenrichtlijn: de brancheringsregeling moet evenredig zijn in de zin dat deze geschikt is voor het doel (doelmatigheid) en de brancheringsregeling bereikt het beoogde doel effectief (effectiviteit). Hieraan wordt niet voldaan:*
    - *Doelmatigheid: de raad dient aan te tonen dat de algemene onderzoeken en ervaringsregels voor de toepassing van dergelijke brancheringsregeling toepasbaar zijn op de specifieke, lokale situatie. De raad onderbouwt dan, eventueel met nader onderzoek, dat de specifieke situatie niet zo bijzonder of afwijkend is dat die onderzoeken en ervaringsregels van toepassing zijn om op deze manier een optimaal woon- en leefklimaat na te streven en leegstand en verloedering van de stad tegen te gaan.*
    - Effectiviteit: d*e effectiviteit van de brancheringsregeling kan onderbouwd worden aan de hand van een analyse met specifieke, op de betreffende situatie betrekking hebbende gegevens. Hierbij kunnen de volgende aspecten van belang zijn: in hoeverre de specifieke onderzoeken actueel zijn, de ontwikkeling van huurniveaus, het oordeel van de consument, en de onderbouwing volgens de pakketbenadering. Naast de onderbouwing van de effectiviteit van het brede pakket aan brancheringsregelingen, moet ook aannemelijk worden gemaakt dat een specifiek onderdeel van het brede pakket (dus de branchebeperkingen op een specifieke locatie) bijdraagt aan het behalen van het beoogde doel.*
      Volgens reclamant is het rapport over de behoefteraming niet langer actueel. Het rapport richt zich op het aantal houdbare panden in het centrum in 2023. Het rapport is in 2019 gepubliceerd en het onderzoek heeft dus nog eerder plaatsgevonden. In de tussentijd hebben relevante ontwikkelingen plaatsgevonden die direct invloed hebben op het onderzoek die niet zijn meegenomen. Daar komt bij dat het doeljaar van het rapport (lees: 2023) inmiddels verleden tijd is. Verder blijkt uit het rapport dat geen onderzoek is gedaan naar de ontwikkeling van huurniveaus in het centrum van Valkenswaard. Voorts is het oordeel van de consument over het Masterplan niet dan wel onvoldoende onderzocht. Tot slot blijkt niet uit het rapport dat het aannemelijk is dat de brancheregeling voor de onroerende zaken kan bijdragen aan het Masterplan. Dit volgt bovendien ook uit de verwachting in het rapport dat in de toekomst de leegstand in het centrum van Valkenswaard zal toenemen.

Antwoord gemeente:
Voor beantwoording van onderdeel b van deze zienswijze wordt verweven naar het antwoord onder a.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

c. *Reclamant verzoekt een vergoeding toe te kennen voor de kosten die zij in verband met de behandeling van zijn zienswijze heeft moeten maken. Reclamant was genoodzaakt om een advocaat in te schakelen, omdat het ontwerpplan complexe materie is.*

Antwoord gemeente:
Artikel 7:15 van de Awb voorziet in een regeling voor vergoeding van kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten worden uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. De Awb voorziet niet in een dergelijke regeling voor de zienswijzeprocedure.
Over de kosten die indiener gemaakt hebben voor rechtsbijstand bij de indiening van de zienswijzen heeft de Afdeling rechtspraak van de Raad van State in een eerdere rechtszaak[1] overwogen dat deze kosten in de regel voor rekening van de belanghebbenden blijven. Slechts in bijzondere gevallen komen deze voor vergoeding krachtens artikel 8:88 van de Awb in aanmerking. De gemeente sluit zich bij deze uitspraak aan. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden als hiervoor bedoeld.

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

2. Reclamant 2, 17 januari 2024, ontvangen 19 januari 2024

a. *Boskamp & Willems advocaten dient namens cliënt (hierna te noemen: reclamant) een zienswijze in. Het perceel van reclamant krijgt in het ontwerp 'Veegplan Detailhandel' de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel volumineus'. Dit betekent dat ter plaatse alleen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' rust op het perceel de enkelbestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Dit betekent dat er in de huidige vorm elke vorm van detailhandel is toegestaan. Reclamant exploiteert momenteel een winkel in volumineuze goederen maar waar ook goederen worden verkocht die geen grote omvang hebben en die niet worden verkocht in de winkels die (niet-limitatief) zijn opgesomd in de omschrijving van het begrip 'handel in volumineuze goederen' in artikel 1.34 van de planregels bij het ontwerpveegplan.

Het plan kan niet in deze vorm worden vastgesteld omdat dit tot gevolg heeft dat voortzetting van de bestaande legale detailhandelsactiviteiten, planologisch niet meer zijn toegestaan. Hooguit zou het bestaande gebruik nog op grond van het gebruiksovergangsrecht van artikel 26.2 toelaatbaar zijn. Daarmee komt de continuïteit van de winkel ernstig in gevaar. Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de bijzondere positie die reclamant inneemt met de exploitatie van deze winkel. Dit is een winkel waarvoor geldt dat vestiging in het centrum vanwege de handel in volumineuze goederen nauwelijks inpasbaar is, maar waarin ook niet-volumineuze goederen verkocht moeten kunnen worden omdat die inherent zijn aan het unieke winkelconcept van reclamant.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente de situatie ter plaatse van het pand van indiener opnieuw beoordeeld. De Van Linschotenstraat heeft grotendeels een specifiek karakter, waar onder meer volumineuze detailhandel, bedrijvigheid en perifere detailhandel plaatsvindt. De functies die zich in dit gebied bevinden zijn over het algemeen grootschaliger dan de functies die zich doorgaans in een kernwinkelgebied bevinden. Het heeft een eigen dynamiek die een specifieke rol vervult binnen de structuur van Valkenswaard. Ook de bereikbaarheid en zichtbaarheid van dit deelgebied is aanzienlijk minder dan de reguliere winkelgebieden. In dit gebied worden enkele

[1] Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3776

grootschalige formules aangetroffen waar de consument gericht heen gaat: twee winkels in volumineuze goederen en een supermarkt. De kans dat zich in deze panden reguliere winkels zullen vestigen is klein. Ook al omdat de landelijke retail trend zodanig is dat steeds meer grote(re) formules uit het straatbeeld verdwijnen zodat de vraag naar reguliere winkelpanden steeds kleiner wordt. Op grond hiervan acht de gemeente het legitiem om de hiervoor genoemde percelen uit het plan te halen. Mochten deze bestaande bedrijven in dit specifieke gebied op termijn ooit verdwijnen en de pandeigenaren een nieuwe bestemming overwegen, kan dit altijd door middel van maatwerk worden aangevraagd en opgepakt. Het initiatief ligt dan bij de eigenaar.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De percelen Van Linschotenstraat 12, Van Linschotenstraat 16 en Goorkes 2 worden uit het plan gehaald.

b. *Reclamant gaat ervan uit dat de overgangsrechtelijke bescherming enkel ziet op winkels waarin louter sprake is van detailhandel in niet-volumineuze goederen. Temeer nu in paragraaf 1.2 van de toelichting is opgemerkt: ‘‘Dit kan anders liggen voor vormen van detailhandel die niet in het kernwinkelgebied passen, zoals tuincentra en bouwmarkten.”*
De winkel van reclamant vormt een mix van tuincentra en bouwmarkten. Daarbij heeft reclamant opgemerkt dat ook binnen tuincentra en bouwmarkten (volop) sprake is van detailhandel in niet-volumineuze goederen. Niet valt in te zien waarom aan die winkels wel de ruimte wordt geboden om de bestaande activiteiten voort te zetten op basis van een positieve bestemming, terwijl voor reclamant enkel een voortzetting onder de overgangsrechtelijke bescherming mogelijk zou worden gemaakt.

Antwoord gemeente:
Verwezen wordt naar het antwoord onder a.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De percelen Van Linschotenstraat 12, Van Linschotenstraat 16 en Goorkes 2 worden uit het plan gehaald.

c. *Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in elk geval door het opnemen van een planologische regeling die ruimte laat voor het (anders dan overgangsrechtelijk beschermde) voortzetting van de bestaande winkelformule en die daarnaast ruimte biedt voor wijzigingen binnen het assortiment die geacht kunnen worden te behoren tot het volgen van trends in de markt, inclusief branchevervaging. Die ruimte kan onder andere worden geboden door te kiezen voor een andere functieaanduiding of door de omschrijving van het begrip ‘handel in volumineuze goederen’ aan te passen.*

Antwoord gemeente
Verwezen wordt naar het antwoord onder a.

De zienswijze geeft wel een aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De percelen Van Linschotenstraat 12, Van Linschotenstraat 16 en Goorkes 2 worden uit het plan gehaald.

3. Reclamant 3, 20 januari 2024, ontvangen 20 januari 2024

a. *In 1966 startte de vader van reclamant op de huidige locatie met de bouw van een winkel-woonhuis. Het was destijds het voornemen van de gemeente om meerdere bouwkavels te verkopen in de straat waarop panden gebouwd konden worden met dezelfde bestemming (detailhandel-wonen), met als doel om zo een lijn richting het centrum te trekken. Echter werd er*

na de opening in 1968 niets meer gebouwd. Rond 1972 jaar werd er een supermarkt naast gebouwd, met daarboven flats. Hierdoor kwam er meer aanloop naar deze locatie en was het voor klanten een fijne locatie door de parkeerplaatsen voor de deur.
In 1991 is reclamant in de voetsporen getreden van zijn vader, en kan hij zorgen voor een mooie pensioenvoorziening voor zijn ouders. Het pand op deze locatie kent namelijk vele mogelijkheden: een ander type detailhandel, dienstverlening of een broodjeszaak zijn allemaal mogelijk. Intussen is de gemeente Valkenswaard steeds meer winkelruimte in het centrum aan het creëren, ondanks allerlei veranderingen in detailhandel land. Rond 2021 wordt reclamant door de gemeente benaderd met de vraag of hij zijn winkel m.b.v. een subsidievergoeding naar het centrum wil verhuizen. Dit vanwege de grote leegstand in het centrum. Dit aanbod heeft reclamant afgewezen, hij zit immers al op een prachtlocatie.
Reclamant is het er niet mee eens dat zijn pand, op deze locatie, zomaar in de plannen van de gemeente moet worden meegenomen. Reclamant wordt nu zwaar benadeeld en is de dupe van beleid dat de gemeente heeft gemaakt door het winkelcentrum zo uit te breiden. De utopie om te denken/beslissen dat er in de toekomst alleen een verfwinkel gevestigd mag worden, is naar de mening van reclamant absoluut niet reëel en beperkt de mogelijkheden voor deze locatie enorm. Reclamant verzoekt dan ook de huidige uitgebreide bestemming op deze locatie te handhaven. Dit betekent dat de bestemming detailhandel, dienstverlening en kleine horeca moet blijven zoals het altijd is geweest (zoals de bouwvergunning is afgegeven voor een winkel-woonhuis). Ook een locatie met voldoende parkeerplaatsen voor de winkel wil reclamant blijven behouden.

Antwoord gemeente:
Voor het antwoord op dit onderdeel wordt verwezen naar het antwoord op reactie op zienswijze 1a. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*
Tevens willen we nog benadrukken dat dat huidige detailhandel kan worden voortgezet, in welke branche dan ook, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Ook de huidige functies dienstverlening en horeca-1 blijven in stand. Tot slot wordt het middels een afwijkingsmogelijkheid makkelijker gemaakt om het gebruik op de begane grond te wijzigen naar wonen.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op reactie op zienswijze 1a.

4. Reclamant 4, 22 januari 2024, ontvangen 22 januari 2024

a. In het pand zit momenteel een huurder met elektronica, beeld en geluid, bruin en witgoed, keukens en inbouwapparatuur. Reclamant geeft aan dat er in het nieuwe plan 'Veegplan Detailhandel' geen sprake meer is van 'Hobby' in bijlage 5. 'Bruin en witgoed' dekt niet de lading van de huidige huurder. Het verzoek van reclamant is om de detailhandel bestemming 'volumineus' toe te kennen aan het pand.

Antwoord gemeente:
De huidige winkel is een audio-, video- en witgoedspecialist. Een dergelijke winkel wordt gezien als detailhandel, niet als detailhandel in volumineuze goederen. De verkoop van keukens wordt beschouwd als volumineus, de verkoop van audio- video apparatuur en witgoed niet. Echter, volumineuze detailhandel is op het adres op grond van het hiervoor geldende bestemmingsplan Warande al niet toegestaan. Wij zien geen aanleiding om dat nu wel toe te staan.
Daarbij hebben we besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling op te nemen, waarbij de branchering wordt losgelaten. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

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

5. Reclamant 5, 25 januari 2024, ontvangen 25 januari 2024

a. *Reclamant verzoekt om van de panden in de Willibrorduslaan geen wooneenheden te maken en daar geen vergunning voor af te geven. Momenteel is reclamant bezig om invulling te geven aan de in beheer zijnde panden. Er zitten in de straat meerdere individuele eigenaren die hun panden hebben verhuurd aan winkelbedrijven (detailhandel). Als deze winkelunits worden omgebouwd tot wooneenheden is de zuigkracht ver zoek. Reclamant merkt op dat er juist in deze hoek van Valkenswaard behoefte is aan kleinschalige detailhandel en/of zelfs een supermarktketen. De panden hebben nu duidelijk een uitstraling van winkels beneden en appartementen erboven. De bewoners in de directe omgeving zitten niet te wachten op het feit dat alle winkelpanden getransformeerd worden tot woningen. De indeling van de straat is zodanig dat aan de behoeftes van de winkels is voldaan. Het is niet alleen het aanzicht maar het is ook voor de haalbaarheid van de individuele winkels die wel achterblijven, geen voorrecht als tussen de winkels wooneenheden vervaardigd worden.*

Antwoord gemeente:
Er is aanvullend onderzoek naar gedaan naar de detailhandelsstructuur in Valkenswaard en de functie en positie van de verschillende winkelclusters buiten de centra van Valkenswaard en Dommelen. Uit dit onderzoek blijkt de locatie ’t Gegraaf van de diverse boodschappenlocaties (niet zijnde de centra van Valkenswaard en Dommelen) het meest van toegevoegde waarde is voor Valkenswaard. Het winkelcluster vervult daar een functie voor de direct omliggende buurt. De winkels zijn voor relatief veel bewoners binnen loop- en/of fietsafstand bereikbaar en heeft daardoor een grote toegevoegde waarde binnen de totale voorzieningenstructuur van Valkenswaard. Voor het winkelcluster aan de Willibrorduslaan betekent dit dat niet ingezet wordt op behoud. Maar dit betekent niet dat de winkels hier zomaar weggaan, gelet op de uitsterfconstructie zonder branchering (zie ook de paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen)*. Het staat eigenaren van panden in deze strook echter vrij een verzoek in te dienen voor een andere functie dan detailhandel, hetgeen overeenkomt met het opgestelde beleid. Dit is een ontwikkeling die op dit moment ook gaande is.

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

6. Reclamant 6, 25 januari 2024, ontvangen 25 januari 2024

a. *Reclamant geeft aan al 65 jaar eigenaar te zijn van het pand. In het ontwerpplan ‘Veegplan Detailhandel’ worden de mogelijkheden om het pand te verkopen erg beperkt. Het plan zou een onevenredige schadepost zijn, dat zou betekenen dat reclamant geen inkomen uit de verkoop van het pand kan genereren. Dit heeft dus ernstige gevolgen voor de pensioenvoorziening. Met het nieuwe plan is een aanpassing op de bestemming gedaan, te weten dat verkoop van het pand mogelijk is met een bestemming: ‘Dier en Plant’ of drie woonunits. De kans dat er een plant- of dierenspeciaalzaak in komt is gezien de huidige marktontwikkeling uiterst klein. Tevens zijn enkel drie woonunits voor een projectontwikkelaar niet rendabel.*
Reclamant verzoekt om de mogelijkheid te bieden bij een verkoop van het pand om meer dan drie woonunits te kunnen realiseren, bijvoorbeeld minimaal acht appartementen. Het aantal vierkante meters en de hoogte lenen zich daar prima voor.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd

in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

Met betrekking tot de opmerking dat het pand met 3 woonunits te weinig oplevert merkt de gemeente op dat de huidige bestaande indeling van het pand als uitgangspunt wordt gehanteerd. In het pand is nu één woning aanwezig op de verdieping, het bestemmingsplan Valkenswaard Noord stond er twee toe. De bestemming Gemengd-1 staat een extra woning overal toe. Deze optie is voor alle situaties hetzelfde. Ten opzichte van de mogelijkheden in het vorige plan, waar dus sprake was van maximaal 2 woningen, zijn er nu maximaal 4 woningen toegestaan. Vanwege de indeling van het pand zijn dus twee extra woonheden toegevoegd in plaats van 1. In dit geval is dus al van afgeweken van de standaard optie, gelet op de omvang van het pand. Om meer dan het aantal mogelijk gemaakte woningen toe te kennen, is een integrale belangenafweging nodig. Indien meer dan de toegestane wooneenheden gewenst zijn, kan indiener hiertoe een apart verzoek indienen. Zie hiervoor ook de paragraaf *Toevoegen extra woningen* in de *Algemene beschouwingen.*

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

b. Reclamanten geven verder aan het vreemd te vinden dat winkels in het buitengebied (bijvoorbeeld Coppelmans en diverse bouwmarkten) naast hun kernassortiment wel de mogelijkheid hebben gekregen om onbeperkt overige producten te verkopen. Dit lijkt reclamant niet conform de wens van de gemeente m.b.t. een compact kernwinkelgebied.

Antwoord gemeente:
Indien reclamanten hier ageren tegen de branchebeperking die op deze panden lag kan worden aangegeven dat deze is komen te vervallen. Zie het onderdeel *Branchebeperkingen in de Algemene beschouwingen.*
Voor Coppelmans is een apart bestemmingsplan gemaakt vanwege onder andere het ruimtebeslag. Aan deze locatie is een hele specifieke bestemming (Detailhandel- Tuincentrum) gegeven met daarin regels over verkoop van overige producten. Het is volgens de regels van deze bestemming toegestaan om ondergeschikt aan de hoofdfunctie overige producten te verkopen. Tuincentra en bouwmarken zijn een stuk grootschaliger dan de functies die zich doorgaans in een kernwinkelgebied bevinden. Zij vervullen een specifieke rol binnen de structuur van Valkenswaard, consumenten gaan hier gericht heen. Deze winkels zijn dan ook niet meegenomen in het bestemmingsplan Veegplan Detailhandel.

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

c. Het 'Veegplan Detailhandel' gaat in totaal om 170 locaties, verspreid over de kernen van Valkenswaard en Dommelen. Reclamant vraagt zich af hoe evenredig en noodzakelijk deze maatregelen dan is, gezien er niet voldoende beschikbare locaties binnen de gestelde winkelkern zijn en er op dit moment al een gedeelte van de huidige winkelleegstand is/wordt omgebouwd tot woning (bijv. toekomst 'De Kerverij'). Hiermee is de financiële schadelast voor de betreffende ondernemers buiten het kerngebied buiten proportie en niet evenredig met de maatregel/noodzaak van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente:

Voor een verdere toelichting op de keuzes achter het bestemmingsplan wordt verwezen naar de *Inleiding* van de *Algemene beschouwingen*.

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

7. Reclamant 7, ontvangen 29 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024

a. *Reclamant is momenteel aan het onderzoeken wat de toekomstmogelijkheden zijn met de in eigendom zijnde zaak en het vastgoed. Er is meer interesse tot overname buiten de branche die reclamant momenteel in het pand exploiteert. De wens van de gemeente om niet buiten de branche verder te gaan beperkt enorm.*
De eventuele bestemming naar dienstverlening geeft ook geen kansen. Momenteel wordt het magazijn aan de achterzijde gebruikt voor het laden en lossen van opleggers en zeecontainers. Dit is voor belangstellenden een groot voordeel vanwege extra logistieke mogelijkheden. Echter de besproken bestemming vanuit dienstverlening zal daar nauwelijks gebruik van wensen te maken. Reclamant ziet door het 'Veegplan Detailhandel' enkel beperkingen wat nadelige invloed heeft op de waarde van twee, in bezit zijnde, panden.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*
Daarnaast wordt de bestemming van het pand gewijzigd van Detailhandel naar Gemengd-1. Dit betekent dat er naast de toevoeging van de functie dienstverlening ook een extra woning wordt toegevoegd ten opzichte van het huidige juridisch-planologisch kader. Naar onze mening zijn er dan ook, buiten de mogelijkheid om de bestaande detailhandelsfunctie voort te zetten, voldoende adequate gebruiksmogelijkheden voor het pand.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

8. Reclamant 8, 30 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024

a. *De door de gemeente mede veroorzaakte overvloed aan winkelruimtes in het kernwinkelgebied wil de gemeente nu oplossen door winkels in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en winkels in de wijken in een uitsterfconstructie te duwen. Eigenaren en huurders hebben hierdoor enorme financiële schade, deze wordt geschat op 25% van de actuele marktwaarde. Dat terwijl zij niet de oorzaak zijn van het probleem en er ook geen schuld aan hebben. Naast het steeds vergroten van het aantal m2 winkelruimte in het kernwinkelgebied, heeft ook de uitbreiding van het betaald parkeren begin deze eeuw het centrum geen goed gedaan. De 'parkeerbaarheid' in het centrum is ernstig afgenomen. Ook de bereikbaarheid van het centrum is door de vele aanpassingen ernstig beperkt door de gemeente. Dit zijn mede de hoofdoorzaken van de leegstand in het kernwinkelgebied, alsmede de oorzaken dat winkels graag in de wijken (blijven) zitten.*

Antwoord gemeente:

Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het bestemmingsplan wordt verwezen wordt naar de *Inleiding* van de *Algemene beschouwingen.*

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

b. Reclamant geeft aan erg beperkt te worden in de mogelijkheden door de uitsterfregeling. Een minutieuze verruiming van branche van Bloem/plant (voorontwerp) naar branche Plant & Dier (ontwerp) is nog steeds een grote beperking van de gebruiksmogelijkheden. Door deze beperking wordt het eigendom afgenomen. Ook wordt hier geen financiële compensatie tegenover gesteld. Als een bezit wordt ontnomen door een overheid zou die overheid een procedure moeten kiezen met meer rechtsbescherming voor de benadeelde partij.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

c. Reclamanten verzoeken om dezelfde bouwvoorschriften en bestemmingsvoorschriften te houden zoals deze staan in bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord 2017'. Dus een algemene detailhandelsbestemming en een kwekerijbestemming, dit is vigerend recht. De functie 'kwekerij' past niet in 'Gemengd-1'. Reclamanten verzoeken het perceel uit het 'Veegplan Detailhandel' te schrappen. Reclamanten kunnen niet volledig verhuizen naar een andere locatie in Valkenswaard. Er is daar onvoldoende ruimte en er is geen zicht op uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden gezien het ruimtelijk beleid.

Antwoord gemeente:
Voor het commentaar op reacties die betrekking hebben op de keuzes achter het bestemmingsplan wordt verwezen wordt naar de inleiding. De kwekerij is aan detailhandel verbonden en valt daardoor onder het detailhandelsbeleid. Zoals terug te lezen is in het antwoord onder zienswijze 1a wordt de branchering losgelaten. De gemeente is van mening dat er op deze manier voldoende gebruiksmogelijkheden overblijven voor de locatie.

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

d. De gemeente stelt dat: "Voor alle locaties geldt dat andere adequate gebruiksmogelijkheden beschikbaar blijven of toegevoegd worden." Reclamanten vragen zich af waarom de huidige kwekerijfunctie dan geschrapt is en welke gebruiksmogelijkheden worden toegevoegd. Reclamanten verzoeken het perceel uit het 'Veegplan Detailhandel' te schrappen.

Antwoord gemeente:
De bestemming van het pand wordt gewijzigd van Detailhandel naar Gemengd-1. Dit betekent dat er naast de toevoeging van de functie dienstverlening ook een extra woning wordt toegevoegd ten opzichte van het huidige juridisch-planologisch kader. Naar onze mening zijn er dan ook, buiten de mogelijkheid om de bestaande detailhandelsfunctie voort te zetten, voldoende adequate

gebruiksmogelijkheden voor het pand. Voor wat betreft de kwekerijfunctie wordt verwezen het antwoord onder c.

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

e. *De gemeente stelt dat: "Van de aanwezige winkelpanden buiten het compacte kernwinkelgebied wordt transformatie van detailhandel naar een andere functie mogelijk gemaakt." Reclamanten vragen zich af hoe dit dan mogelijk wordt gemaakt. Er worden onnodige krappe kaders gesteld, waardoor het (bedrijfs-)economisch niet haalbaar is om te herontwikkelen.*

Antwoord gemeente:
Zie het antwoord onder c en d. Indien meer dan de toegestane wooneenheden gewenst zijn, kan indiener hiertoe een apart verzoek indienen. Zie hiervoor ook de paragraaf *Toevoegen extra woningen* in de *Algemene beschouwingen.*

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

f. *Reclamanten geven aan dat de waarde van het onroerend goed mede wordt bepaald door de mogelijkheden die er zijn met het onroerend goed en dat deze mogelijkheden ernstig en onnodig worden ingeperkt. Reclamanten stellen voor om de pandeigenaren en huurders uit te kopen tegen een onteigeningstarief. Ook kan er vooraf in overleg tot een schadevaststelling en schade-uitkering worden gekomen met de benadeelde partijen.*

Antwoord gemeente:
Vanwege het verlaten van de branchering en het toevoegen van andere gebruiksfuncties blijven er voor toekomstig gebruik van het onroerend goed genoeg gebruiksmogelijkheden over. Wij zien geen aanleiding om pandeigenaren en huurders uit te kopen, of op voorhand tot een schadevaststelling te komen.

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

9. Reclamant 9, 30 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024

a. *Het betreft een tweetal panden aan de Leenderweg. De Leenderweg behoort tot het compact kernwinkelgebied. Ook vanwege parkeergelegenheid. Hierbij parkeren klanten hun auto, halen boodschappen en zijn weer weg. Als een winkel niet goed bereikbaar is, blijven klanten weg. Het verdwijnen van de winkels op deze locatie is een gemis voor Valkenswaard. Reclamant geeft aan dat dit een goede locatie is voor winkels en dat het heel belangrijk is dat de Leenderweg intact blijft.*

Antwoord gemeente:
In tegenstelling tot wat indiener van de zienswijze aangeeft, behoort zijn pand niet tot het compact winkelgebied. Het argument dat de Leenderweg intact gelaten dient te worden deelt de gemeente derhalve niet. De huidige winkeliers kunnen hun bedrijfsvoering nog gewoon blijven voortzetten en worden niet actief door de gemeente aangespoord te vertrekken of te stoppen. Als het vestigingsklimaat ter hoogte van dit gedeelte van de Leenderweg goed is, onder andere vanwege de goede bereikbaarheid, kunnen winkels hier nog jaren blijven bestaan. Voor een verdere toelichting op de keuzes achter het bestemmingsplan wordt verwezen naar de *Inleiding* van de *Algemene beschouwingen*

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

b. Het is kapitaalvernietiging als er geen andere winkels meer in mogen. Reclamant kan zich niet verenigen met het weghalen van de bestemming detailhandel. Reclamant willen weten wat er tegenover staat op het moment dat dit bestemmingsplan door gaat, in de vorm van een kostenvergoeding (bijvoorbeeld een verplaatsingsmogelijkheid). Er is sprake van een aanzienlijke waardevermindering van het onroerend goed. Het pand kan namelijk alleen in een kleinere markt worden aangeboden.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

Ten aanzien van de opmerking van indiener over een kostenvergoeding merken wij het volgende op. Wij zien geen aanleiding om op voorhand tot een schadevaststelling te komen. Wel kent de gemeente een subsidieregeling voor pandeigenaren die hun pand buiten het kernwinkelgebied willen transformeren van detailhandel naar een andere functie: de zogeheten transformatiesubsidie. Het pand van indiener valt binnen het daarvoor aangewezen gebied.

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

10. Reclamant 10, 30 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024

a. De bestemming ‘Centrum 2' in het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ laat onder meer ‘detailhandel' in zijn algemeenheid toe, zonder beperkingen. In het ontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan Detailhandel’ de bestemming 'Centrum 3' is enkel nog detailhandel in de branche ‘kleding & mode’ toegestaan. Hiermee gaat nagenoeg de gehele exploitatie van het pand op slot, zonder dat het pand daar een goed alternatief voor terugkrijgt (bijvoorbeeld meerdere woningen). Er zijn zeer beperkte alternatieven geboden, namelijk: ‘dienstverlening’ en een ‘horecabedrijf uit categorie: horeca 1'). Dit betreft een onevenredige verzwaring van de gebruiksmogelijkheden, zonder een goede onderbouwing.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

<u>De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</u>
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op reactie op zienswijze 1a.

b. *Reclamanten geven aan dat er in de directe omgeving een reeks drukbezochte speciaalzaken zit. Dit is een zeer attractief stukje centrum, ook door het compacte karakter. Het eigendom van de panden ligt hier merendeels bij de winkeliers zelf. Hier is geen sprake van versnippering van detailhandel waarin panden leegstaan, het tegenovergestelde is juist het geval: hier is al tientallen jaren geen leegstand.*
Dat hier een uitsterfregeling op van toepassing zou worden verklaard, is voor reclamanten volstrekt onduidelijk. Een goede motivering daartoe ontbreekt. Het zou juist aangemoedigd moeten worden om dit drukbezochte gebied uit te breiden, onder meer met het hoekpand van reclamanten. Dit zou ruimtelijk zeer logisch zijn als afsluiting van dit bouwblok. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het abrupte einde van het kernwinkelgebied, zijnde Kerverijplein. Mensen gaan niet teruglopen, langs dezelfde winkels om de rest van het centrum te ontdekken. Zij moeten juist getriggerd worden om verder te lopen en te ontdekken en beleven wat Valkenswaard te bieden heeft. Het is daarvoor essentieel voor winkelende publiek een rondje te kunnen lopen. Hierdoor blijft het centrum immers ook aantrekkelijk voor funshoppers, een essentiële groep voor ondernemers. Het uitsluitend verwijzen naar het Masterplan uit 2014 en de daarop gebaseerde onderzoeken, welke gebaseerd zijn op een verouderd plan, is daarbij volstrekt onvoldoende.

Antwoord gemeente:
Voor een verdere toelichting op de keuzes achter het bestemmingsplan wordt verwezen naar de inleiding. De behoefteraming voor detailhandel in het centrum van Valkenswaard is in november 2024 geüpdatet. In deze update wordt geconcludeerd dat de leegstand in het centrum weliswaar is afgenomen, maar nog steeds erg hoog is en de concurrentie met internet en grote steden zoals Eindhoven groot is. Door veranderend consumentengedrag zal de behoefte aan winkels in het centrum in de toekomst nog verder afnemen.

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

c. *Het geheel terugbrengen naar één woning op de verdieping is voor het pand van reclamanten niet proportioneel, zeker niet in combinatie met de beperking dat detailhandel enkel nog mogelijk is als voldaan wordt aan de strengere regels. Reclamanten zouden graag de keus hebben: ofwel detailhandel (zonder beperkingen) en als dit niet mogelijk is, één woning op de begane grond in plaats van detailhandel. De ruimte leent zich er uitermate goed voor om met wonen uit te breiden en ook wat betreft parkeren betreft kan dat geen belemmeringen geven omdat daar immers ook parkeernormen voor gelden. De feitelijk en vergunde situatie is dat er nu ook al op de begane grond een vergunde woning zit.*
In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast het volgende opgenomen: "De geldende bestemming 'Detailhandel' en 'Gemengd' wordt in beginsel omgezet naar de bestemming 'Gemengd - 1', dan wel naar de bestemming die overeenkomt met het feitelijk gebruik (mits ruimtelijk aanvaardbaar). In de bestemming 'Gemengd - 1' is op de begane grond dienstverlening en wonen toegestaan. Op de verdieping is wonen toegestaan. Op de begane grond wordt wonen toegevoegd ten opzichte van het geldende juridisch-planologische kader. Hierbij gaat het in de meeste gevallen om één extra woning." Het is ons dan ook onduidelijk waarom deze regeling niet direct voor ons pand is opgenomen. Er is sprake van een evident woningtekort, maar het effect van het ontwerpbestemmingsplan is wel dat het aantal toegestane woningen drastisch wordt beperkt. Zeker voor ons perceel, van geen enkel maximum, naar slechts 1 woning op de eerste verdieping. Het drastisch inperken van de mogelijkheid om woningen toe te voegen is niet onderbouwd. Wij zouden dan ook graag zien dat voor dit specifieke pand het maximum aantal woningen gesteld wordt op minimaal 2, voor het gehele pand, dus inclusief de begane grond.
Daarnaast zijn de mogelijkheden om woningen te realiseren in het geldende plan ongelimiteerd qua aantallen. Er zijn geen regels opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor het creëren van extra woningen (behalve op de begane grond indien hier geen wonen aanwezig is). Op het

perceel van reclamanten zijn zeer ruime bouwmogelijkheden van toepassing. Extra woningen worden in dit ontwerpplan niet geregeld. Dit is uitsluitend mogelijk met een buitenplanse procedure, wat een zeer kostbare en tijdrovende procedure is. Dit is onevenredig bezwarend.

Antwoord gemeente:
In paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wat de uitgangspunten zijn bij het wijzigen van de bestemming. Panden met de huidige bestemmingen Detailhandel en Gemengd krijgen in het 'Veegplan Detailhandel' de bestemming Gemengd-1. Het pand van indiener heeft in het huidige bestemmingsplan echter de bestemming Centrum-2. Deze bestemming wordt omgezet naar de bestemming Centrum-3. Deze bestemming sluit beter aan bij de huidige bestemming dan Gemengd-1. Binnen de bestemming Centrum-2 zijn de functies detailhandel, dienstverlening en horeca 1 mogelijk en is er ter plaatse van het pand van indiener 1 woning toegestaan. Binnen Centrum-3 zijn detailhandel met uitsterfconstructie, dienstverlening, horeca 1 en 1 woning toegestaan. De afwijkingsmogelijkheid binnen deze bestemming voor wonen op de begane grond biedt in het geval van indiener geen extra mogelijkheid omdat er al wordt gewoond op de begane grond. Het betreft namelijk een grondgebonden woning, waarvoor in 1978 een vergunning is verleend. Om dit juridisch te borgen is een functieaanduiding 'wonen' opgenomen, waarmee ook wonen op de begane grond is toegestaan.

De stelling 'van geen enkel maximum naar slechts 1 woning op de verdieping' is derhalve niet juist. Naast het huidige bestemmingsplan Kernwinkelgebied geldt namelijk ook het Parapluplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging. Hierin is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal legaal reeds aanwezige woningen. In dit geval betreft dat één woning. Er geldt in de huidige situatie dus ook een maximum voor het aantal woningen.
Daarnaast wordt er in het 'Veegplan Detailhandel' niet slechts 1 woning op de verdieping mogelijk gemaakt, maar door de functieaanduiding 'wonen' is wonen op de begane grond ook toegestaan.

Om meer dan het aantal mogelijk gemaakte woningen toe te kennen is een integrale belangenafweging nodig. Hiertoe kan indiener een apart verzoek indienen. Zie hiervoor ook de paragraaf *Toevoegen extra woningen* in de *Algemene beschouwingen.*

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

d. Het wonen op de verdieping en op de begane grond vindt al plaats van oudsher. Dit is in het huidige bestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan niet goed opgenomen. De vergunning voor wonen is op 5 juli 1978 verleend en vandaag de dag nog steeds de situatie. Tevens was daarvoor al sprake van wonen op de begane grond. In de reactie op de inspraak wordt hier niet op ingegaan. Reclamanten willen dat dit rechtgezet wordt om te voorkomen dat er in de toekomst discussie over zal ontstaan.

Antwoord gemeente:
De vergunning uit 1978 staat inderdaad wonen op de begane grond toe: het is een grondgebonden woning, waar op de begane grond een deel in gebruik was als winkel. In het bestemmingsplan Kernwinkelgebied is dit inderdaad niet correct opgenomen. Binnen de bestemming 'Centrum 3' is een aanduiding 'wonen' opgenomen, zodat wonen op de begane grond rechtstreeks mogelijk is. De woonfunctie is sinds 1978 ongewijzigd gebleven; het betreft een grondgebonden woning. Daarom is de maximale wooneenheid 1. Deze is vergund voor de huidige situatie dus naar onze mening is daar geen probleem.

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

e. In het plan wordt aangegeven dat enkel 'Horeca 1' passend is op deze locatie. Ook hiervan wordt geen goede onderbouwing gegeven. De bestemming blijft weliswaar hetzelfde als in het huidige

bestemmingsplan. Echter, gezien de onevenredige beperking van het gebruik van het pand, zien reclamanten graag dat er iets terugkomt om het pand wel bruikbaar te houden. Naast een directe bestemming voor minimaal twee woningen in het pand, zou ook een ruimere horecabestemming dan horeca categorie 1 ruimtelijk een passende ontwikkeling zijn op deze locatie. Het pand leent zich hier ook uitstekend voor en daarnaast is dit passend binnen de Horecavisie Valkenswaard waar het pand ligt in het overloopgebied.

Antwoord gemeente:
In de horecavisie staat over de Leenderweg het volgende:
'Tot dit gebied 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. Dit gebied is met name geschikt voor de fastservicesector. Dit mede omwille van de nabijheid van parkeergelegenheden.'

Volgens de Horecavisie Valkenswaard 2020-2024 vallen onder 'Lichte horeca' bedrijven, die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Denk hierbij aan een bistro, (afhaal)restaurant, hotel en de aan detailhandelsfunctie verwante horeca zoals een koffiebar of ijssalon.

De term 'lichte horeca' uit de horecavisie komt nagenoeg overeen met de categorieën 1 en 2 horeca uit het bestemmingsplan:

- Horeca 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm 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, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms
- Horeca 2: 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, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions

In de horecavisie is aangegeven dat kwantitatief er voldoende horeca is in Valkenswaard. Voor kwaliteit is altijd ruimte en voor aanvullend nieuw aanbod ook. Van belang is wel dat er een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt en het is dan ook nadrukkelijk niet de bedoeling overal horeca van te maken. De Leenderweg wordt ook niet gezien als stimuleringsgebied, zoals bijvoorbeeld de Markt dat wel is. Uitbreiding van het aantal horecabedrijven en locaties waar horeca activiteiten plaatsvinden is geen doel.
In de horecavisie staat weliswaar dat de Leenderweg gezien wordt als overloopgebied waarbij uitbreiding van lichte horeca mogelijk is (categorie 1 en 2), maar dat wil niet zeggen dat het overal rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Dit geldt wel voor horeca in categorie 1, dit sluit aan bij het huidige bestemmingsplan waar deze categorie ook rechtstreeks is toegestaan. Horeca in categorie 1 sluit aan bij de winkeltijden: broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes, etc.. Bij dit type horecagelegenheden, die voornamelijk overdag geopend zijn, geldt dat vaak dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Dubbelgebruik betekent bijvoorbeeld dat de openbare parkeerplaatsen overdag veelal door de bezoekers worden gebruikt (de bewoners zijn dan weg / werken) en in de avond / nacht door de bewoners. Categorie 2 horeca trekt meestal ook 's avonds veel bezoekers, terwijl dan ook de bewoners thuis zijn. Het gevolg hiervan is dat de parkeerdruk (te) hoog kan worden. Het is daarom niet mogelijk overal categorie 2 rechtstreeks toe te staan in dit gebied. In het kader van rechtsgelijkheid is het ook niet wenselijk om op dit ene perceel wel horeca 2 rechtstreeks toe te staan, maar op alle andere percelen aan de Leenderweg niet. Categorie 2 horeca is niet onmogelijk, maar hiervoor zal een apart verzoek ingediend moeten worden. Via dergelijke aanvraag kan per situatie integraal beoordeeld worden of categorie 2 past op de aangevraagde plek.

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

f. De beperkte motivering in het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Er wordt in het plan in het algemeen gesteld dat in de gemeente sprake is van een hoge winkelleegstand. Er wordt geen onderscheid gemaakt in panden. Dit terwijl het pand van reclamanten juist voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden en zeker toekomstperspectief heeft voor de gemeente Valkenswaard. Hierbij kan worden gedacht aan de ligging, vormgeving, omgeving en uitstraling perfect. De algemene motivering volstaat niet om ons pand op deze manier te beperken.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

11. Reclamant 11, 1 maart 2024, ontvangen 1 maart 2024

a. Reclamant is eigenaar van meerdere panden waarbij detailhandel rechtstreeks is toegestaan. Binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' worden deze panden bestemd tot 'Centrum 3'. Dit heeft direct negatieve gevolgen voor de functiemogelijkheden van de panden. Door de beoogde wijziging van de planregels worden toekomstige mogelijkheden qua gebruik van de panden onevenredig beperkt. Reclamant heeft diverse panden in en rondom het winkelcentrum het Gegraaf in bezit. Dit winkelcentrum heeft een groot verzorgingsgebied in de wijk en fungeert als kleinschalig winkelcentrum (ook wel buurtcentrum) waarin juist een verscheidenheid van diverse detailhandel mogelijk moet blijven in de toekomst. Te meer gelet op de toekomstige herontwikkelingen in de nabijheid waarbij meer woningbouw wordt geprojecteerd in de wijk. Dit betekent juist een verdere vergroting van het aantal consumenten die diverse soorten detailhandel van belang achten en hetgeen juist een versterking van het gebied beoogt in plaats van potentieel leegstand.

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend onderzoek naar gedaan naar de detailhandelsstructuur in Valkenswaard en in het bijzonder de functie en positie het winkelcluster 't Gegraaf aan de Nieuwe Waalreseweg. Uit dit onderzoek blijkt de locatie 't Gegraaf van de diverse boodschappenlocaties (niet zijnde de centra van Valkenswaard en Dommelen) het meest van toegevoegde waarde is voor Valkenswaard. Het winkelcluster vervult daar een functie voor de direct omliggende buurt. De winkels zijn voor relatief veel bewoners binnen loop- en/of fietsafstand bereikbaar en heeft daardoor een grote toegevoegde waarde binnen de totale voorzieningenstructuur van Valkenswaard. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek hebben wij besloten tegemoet te komen aan de wens van indiener en de genoemde panden uit het veegplan te laten.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Het winkelcluster ’t Gegraaf wordt uit het plangebied gehaald.

b. *Het bestemmingsplan is in strijd met, in ieder geval het evenredigheids- en noodzakelijkheidsvereiste van, de Dienstenrichtlijn. 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 de stukken behorende bij de plantoelichting blijkt niet of voldoende dat rekening is gehouden met de bescherming van het stedelijk milieu op wijkniveau in het geval van het bestaand winkelcentrum het Gegraaf. Het belang van winkelcentrum Belleman wordt wel door de raad onderstreept echter wordt het belang van winkelcentrum het Gegraaf niet gemotiveerd. Daarmee is de maatregel niet geschikt. Er is onvoldoende gemotiveerd welk ruimtelijk belang is gemoeid bij het wegbestemmen van deze bestaande planologische mogelijkheden voor de panden in en rondom het winkelcentrum het Gegraaf en waarom dat belang zou opwegen tegen het maatschappelijk belang en de belangen van reclamant. Het is voor reclamant belangrijk dat detailhandel als gebruiksfunctie behouden blijft. Bovendien kan met een diversiteit aan gebruiksfuncties, waar detailhandel onderdeel van uitmaakt, worden bereikt dat steeds de juiste huurders worden aangetrokken, die een meerwaarde kunnen opleveren voor de aantrekkingskracht van het (gebied rondom) het winkelcentrum en voor de directe omgeving van consumenten, bewoners, bezoekers alsmede ondernemers. Het opnemen van een uitsterfconstructie voor enkel de bestaande supermarkt is onvoldoende om te spreken van een gedegen belangenafweging. Er ontbreekt maatwerk op wijkniveau waardoor het beoogde veegplan en de uitsterfconstructie onevenredig en ongeschikt is. Door het wegbestemmen van de detailhandelsmogelijkheden wordt reclamant ernstig beperkt in de invulling van commercieel vastgoed en vreest voor verder verlies van huurinkomsten.*

Antwoord gemeente:
Verwezen wordt naar het antwoord onder a.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Het winkelcluster ’t Gegraaf wordt uit het plangebied gehaald.

12. Reclamant 12, 29 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024

a. *Reclamant heeft een fietsenzaak en benoemt dat een overname zowel maatschappelijk als economisch zinvol is. Het bedrijf zorgt in belangrijke mate voor mobiliteit bij veel mensen. Er zijn tegenwoordig veel elektrofietsen, veel vergrijzing maar ook de groeiende nadelen van de auto (vervuilend, parkeren, kosten, verkeersdrukte, etc.) spelen een rol. Het bedrijf zorgt door de locatie, dat een groot deel van de lokale bevolking, verbeterd mobiel wordt. Gezien de locatie van het bedrijf is het hiermee tegelijk economisch waardevol. Het bedrijf en de locatie is daarmee geen detailhandel om onder enige druk te verplaatsen naar het centrum. Het bedrijf vervult vanwege de locatie een belangrijke maatschappelijke functie en heeft daarmee ook een grote economische waarde.*

Antwoord gemeente:
Het doel van het bestemmingsplan Veegplan detailhandel is niet om deze winkel onder druk te verplaatsen naar het centrum. De winkel kan daar nog jaren blijven zitten en de branchering is verwijderd waardoor in de toekomst ook nog andere vormen van detailhandel zich in het pand kunnen vestigen, mits het pand niet drie jaar niet als detailhandels vestiging is gebruikt.

Dienstverlening is voor nu de meest passende bestemming gelet op de omliggende panden. Mochten er in de toekomst andere ideeën zijn om de functie te veranderen kan daar altijd een verzoek voor worden ingediend.

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

b. *Als dit plan wordt doorgezet verzoekt reclamant om financiële tegemoetkoming. De verkoop van het bedrijf aan een opvolger wordt gehinderd door de uitsterfregeling. Hierdoor heeft reclamant minder kans om het bedrijf te kunnen verkopen. Indien het wel wordt verkocht, is dit tegen een lagere waarde. Verder geeft reclamant aan dat, indien dit plan wel doorgang vindt, het verzoek is om een woonbestemming toe te kennen aan dit perceel. Hierbij kan worden gedacht aan 16 appartementen. In de omgeving is dit ook het straatbeeld. De locatie is ook geschikt als woonlocatie. Reclamant wil op deze manier gezamenlijk tot een oplossing komen.*

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.* De gebruiksmogelijkheden na het beëindigen van de detailhandelsfunctie zijn uitgebreid en zolang er geen beëindiging plaatsvindt kan het bedrijf gewoon blijven zitten.
Voor de mogelijkheid om wooneenheden toe voegen, wordt verwezen naar de paragraaf *Toevoegen extra woningen* in de *Algemene beschouwingen.*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

13. Reclamant 13, 31 januari 2024, ontvangen 1 februari 2024

a. *Reclamant is eigenaar van een winkelpand, dat in het geldende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' bestemd is als 'Centrum 3'. Hier is op de begane grond onder meer detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan detailhandel' wordt dit beperkt tot detailhandel in de branche 'Persoonlijke verzorging'. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid dient bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Hiervan kan de raad volgens vaste jurisprudentie afwijken op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen. Wel dient de raad aannemelijk te maken dat het bestaande legale gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Er is door de raad niet aannemelijk gemaakt dat het bestaande legale gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Het ontbreekt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de planregels. Derhalve heeft de raad ten onrechte het bestaand legaal gebruik wegbestemd. Er wordt derhalve een onevenredige inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van cliënt.*

Antwoord gemeente:
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de voorgestelde branchering opnieuw onderzocht. Op basis van een uitgebracht advies is besloten de gebrancheerde uitsterfregeling die is gehanteerd in het ontwerpbestemmingsplan niet te handhaven en een lichtere uitsterfregeling te hanteren. Voor zittende winkeliers geldt dat hun bedrijfsvoering kan worden voortgezet, ook in een andere branche

indien gewenst, zolang het maar niet gedurende 3 jaar onderbroken wordt. Voor een verdere toelichting op hoe de branchering wordt aangepast in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a en paragraaf *Branchering* in de *Algemene beschouwingen.*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Voor de door te voeren wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord op de reactie op zienswijze 1a.

b. *Ten onrechte voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een uitsterfregeling. Het bestemmen van het perceel is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er bestaat geen concreet zicht op beëindiging van het gebruik. Reclamant wil het pand graag laten gebruiken op de huidige wijze, ten behoeve van detailhandel, en is geenszins van plan het gebruik te beëindigen of laten beëindigen.*

Antwoord gemeente:
Volgens de regels in het Veegplan Detailhandel hoeft het huidige gebruik niet beëindigd te worden.

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

c. *Het voorgestelde bestemmingsplan leidt, gelet op de omvang van het pand, tot onzekerheid over de toekomst van het pand en de mogelijkheid om alternatieve detailhandelsfuncties uit te voeren. De voorgestelde regeling werkt, vanwege de beperkingen, eerder leegstand in de hand dan dat het gebruik bevorderd. Reclamant staat open om gezamenlijk alternatieve oplossingen te verkennen die zowel de doelstellingen van de gemeente als de zakelijke belangen van reclamant dienen. Te denken valt, naast de functie detailhandel niet zijnde volumineuze goederen, aan het toestaan van dienstverlening, al dan niet door middel van een baliefunctie, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.*

Antwoord gemeente:
Voor de beantwoording van dit onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen naar paragrafen Inleiding en *Branchering* van de *Algemene beschouwingen*. De winkel kan gewoon blijven zitten zolang er geen beëindiging plaatsvindt. Daarnaast kennen zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan al verschillende gebruiksmogelijkheden, naast detailhandel. Zo is dienstverlening al rechtstreeks toegestaan.

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

d. *Reclamant verzoekt de huidige bestemming 'Centrum- 3' ten behoeve van detailhandel te bestendingen. Dat kan door het adres van reclamant uit de bijlage bij de regels artikel 3 'Centrum-3' te verwijderen. Vervolgens kan het perceel uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden geknipt of in de regels expliciet voor het perceel van reclamant worden bepaald dat detailhandel is toegelaten.*

Antwoord gemeente:
Voor een algemene toelichting op de beweegredenen achter het gekozen detailhandelsbeleid en de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling wordt verwezen naar *de Inleiding van de Algemene beschouwing.* Detailhandel, ongeacht de branche, mag uitgeoefend blijven worden totdat er drie jaar geen detailhandelsactiviteiten meer op het adres hebben plaatsgevonden.

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

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Veegplan Detailhandel

Toelichting

- 1.1 Aanleiding en doel: verduidelijkt is dat de bedrijfsvoering ook kan worden voortgezet als het pand gedurende een periode korter dan 3 jaar leegstaat. Ook is verduidelijkt dat het mogelijk blijft om een winkel in een andere branche te beginnen.
- 1.2 Visie en uitgangspunten, 4e bullet: de zin "*Een andere vorm van detailhandel is niet toegestaan."* is verwijderd.
- 1.2 Visie en uitgangspunten, 5e bullet: toegevoegd is de situatie dat er een andere functie dan detailhandel aanwezig is, in dat geval wordt ook geen uitsterfregeling opgenomen. Daarnaast is de zin "*Indien deze periode korter is dan 3 jaar, dan nemen we een uitsterfregeling op voor de branche die er het laatst inzat."* verwijderd.
- 2.1 Situering: in de afbeelding 'Plangebied bestemmingsplan Veegplan Detailhandel' zijn het cluster aan de Nieuwe Waalreseweg en de drie panden aan de Van Linschotenstraat verwijderd.
- Hoofdstuk 3: waar nodig is het bestaande beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau geactualiseerd.
- 3.1.2 Dienstenrichtlijn: de zin *"Indien een pand langer dan drie jaar leegstaat, dan geldt er een uitsterfregeling"* is aangepast naar *"Indien een pand langer dan drie jaar leegstaat, dan geldt er **geen** uitsterfregeling"*. De zin "*Indien deze periode korter is dan 3 jaar, dan geldt er een uitsterfregeling op de branche die het laatst werd uitgeoefend" is aangepast naar "Indien deze periode korter is dan 3 jaar, dan geldt er een ongebrancheerde uitsterfregeling*".
- 4.1.1 Water: de verwijzing naar het oude gemeentelijk beleid uit 2019-2022 is vervangen door het GRP 2023-2027.
- 4.1.4 Wegverkeerslawaai: onder 'Afweging' is vermeld dat er een procedure ontheffing hogere grenswaarde is gevolgd ten behoeve van de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.
- 5.2.3 Zienswijzen: de tekst is als volgt aangepast: *"Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' heeft voor een periode van zes weken, van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging 13 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van een reactie voorzien door de gemeente. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpplan op onderdelen aangepast. Tevens is het plan op onderdelen ambtshalve aangepast. Zie hiervoor de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Veegplan Detailhandel', die als bijlage 5 bij de toelichting van het plan is gevoegd."*
- 6.2 Opzet veegplan detailhandel: de verwijzing naar de branchering is verwijderd.
- 6.3.2 Bestemmingsregels:
    - Artikel 5 Detailhandel is verwijderd
    - Artikel 7 Gemengd-1: tekst is aangepast

Regels

- In artikel 1 is het begrip 'supermarkt' toegevoegd: een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk voedingsmiddelen, waaronder verse groente, brood en vlees (zijnde dagelijkse goederen), en ook niet-dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen) worden verkocht, met een winkelvloeroppervlak van ten minste 1.000 m²
- In artikel 1.1 is identificatienummer aangepast naar NL.IMRO.0858.BPveegplandh-VA01
- Artikel 3.1 sub c is verwijderd
- Artikel 3.2.2 is verwijderd omdat er geen sprake is van een bedrijfswoning
- Artikel 3.3.2 is verwijderd, de genoemde adressen krijgen de bestemming Gemengd-1

- In artikel 4.1 sub a is toegevoegd: ‘supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt’
- In artikel 4.1 is na sub b toegevoegd sub c: *‘behoud van cultuurhistorische waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’*
- In artikel 4.2.1 is de verwijzing naar de aanduiding ‘gestapeld’ toegevoegd: *‘gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’*.
- Artikel 4.3.2 is als volgt aangepast:
  Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:
  a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  1. op de begane grond:
  - *wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’;*

  2. op de verdieping(en):
  - *dienstverlening;*
  - *horecabedrijven;*
  - *kamerverhuur, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon;*

  b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel: behoudens detailhandel op de adressen zoals opgenomen in bijlage 3, met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste drie jaar gestaakt is geweest;
  c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- In artikel 4.4.1 is ‘artikel 4.3.2 lid a onder 1’ vervangen door ‘artikel 4.3.2 sub a onder 1’
- In artikel 4.4.2 is ‘artikel 4.1 onder b’ vervangen door ‘artikel 4.3.2 sub a onder 2’
- In artikel 4.4.3 is ‘artikel 4.3.2 a onder 3’ vervangen door ‘artikel 4.3.2 sub a onder 2’
- Artikel 5 is verwijderd omdat de bestemming Detailhandel is komen te vervallen.
- Artikel 7.1 is als volgt aangepast:
  De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  a. op de begane grond:
  1. dienstverlening;
  2. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, op de adressen zoals opgenomen in bijlage 5, met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste drie jaar gestaakt is geweest;
  3. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
  4. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf’;
  5. wonen, met uitzondering van de locaties met de aanduiding ‘specifieke vorm van Gemengd-1 – wonen in bestaande bedrijfswoning toegestaan’ waar wonen uitsluitend in een bestaande bedrijfswoning is toegestaan;

  b. op de verdieping(en):
  1. wonen;
  2. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening op de verdieping’
  c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;
  d. behoud van cultuurhistorische waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- In artikel 8.3.1 is ‘artikel 8.2.2 lid f’ vervangen door ‘artikel 8.2.2 lid e’

- In artikel 9.2.1 is de verwijzing naar de aanduiding ‘gestapeld’ toegevoegd: *‘gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’*
- In artikel 9.3.1 is ‘artikel 9.2.2 lid f’ vervangen door ‘artikel 9.2.2 lid e’
- Aan artikel 12.2.1 is sub g toegevoegd:
  in afwijking van het bepaalde onder e mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregels' bijbehorende bouwwerken bovenop de eerste bouwlaag worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. *uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten dienste van de functie wonen mogen worden bebouwd;*
  2. *de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter, gemeten vanaf de eerste bouwlaag;*
  3. *de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter, gemeten vanaf de eerste bouwlaag;*
  4. *de oppervlakte niet meer dan 10 m2 mag bedragen, waarbij voor dat deel sprake is van een extra bouwlaag.*
- In artikel 12.3.2 is ‘artikel 12.2.2 lid j’ vervangen door ‘artikel 12.2.2 lid i’

Verbeelding

- De bestemming van diverse locaties is gewijzigd naar ‘Wonen’ als gevolg van een onherroepelijke omgevingsvergunning:
  - Willibrorduslaan 45
  - Eindhovenseweg 60
  - Eindhovenseweg 132/Bosstraat 1
  - Kerkweg 25
  - Leenderweg 26
- De bestemming van het perceel Corridor 39 is gewijzigd van ‘Wonen’ naar ‘Centrum-3’ omdat hier nog een winkel op de begane grond is gevestigd. Ook is het aantal wooneenheden toegevoegd (6)
- De bestemming van de percelen Van Linschotenstraat 2/2a, 4/4a/4b en 6/8 is gewijzigd van ‘Bedrijf’ naar ‘Gemengd-1’. Ter plaatse van de locatie Van Linschotenstraat 6/8 is de functieaanduiding ‘bedrijf’ toegevoegd.
- De bestemming van het perceel Leenderweg 92-120 is gewijzigd van ‘Detailhandel’ naar ‘Gemengd-1’. De aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – wonen op de verdieping’ is verwijderd. Daarnaast is de goot- en bouwhoogte toegevoegd, deze ontbrak.
- Ter plaatse van de locaties Luikerweg 25a en Leenderweg 36 is de functieaanduiding ‘gestapeld’ toegevoegd
- Ter plaatse van de locatie Dommelseweg 16 is de functieaanduiding ‘gestapeld’ verwijderd
- Ter plaatse van de locatie Eindhovenseweg 67 is de functieaanduiding ‘wonen’ toegevoegd
- Ter plaatse van de locatie Den Haas 71 is het bebouwingspercentage verwijderd
- Ter plaatse van de Van Linschotenstraat 18b is het maximum bebouwingspercentage gewijzigd van 50% naar 85%
- Ter plaatse van de locatie Leenderweg 43 en Promenade 19-21 is de functieaanduiding ‘horeca 3’ toegevoegd
- Ter plaatse van de locatie Promenade 19-21 is de begrenzing van de functieaanduiding aangepast
- Ter plaatse van de Kardinaal de Jongstraat 3-17 is de functieaanduiding ‘supermarkt’ toegevoegd
- Ter plaatse van de Kardinaal de Jongstraat 17-19b is de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden’ verwijderd
- Ter plaatse van de Eindhovenseweg 53a is de maatvoering aangepast van 18/15 naar 11/14
- Ter plaatse van de Eindhovenseweg 56a is het maximum aantal wooneenheden gewijzigd van 2 naar 3

- Ter plaatse van de Deken Frankenstraat 1 is binnen de bestemming ‘Tuin’ de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 5’ verwijderd
- Ter plaatse van de Dommelseweg 12a en 12b is de figuur ‘gevellijn’ toegevoegd

Bijlagen Toelichting

- Bijlage 1: het rapport ‘Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard’ is geactualiseerd

Bijlagen Regels

- Bijlage 2:
    - Van Linschotenstraat 4-4a is verwijderd
    - Van Linschotenstraat 4b is verwijderd
- Bijlage 3:
    - Corridor 39 is toegevoegd
    - Willibrorduslaan 35 is gewijzigd in Willibrorduslaan 35a
    - Eindhovenseweg 53 is toegevoegd
    - Eindhovenseweg 132 is verwijderd
    - Nieuwe Waalreseweg 79 is verwijderd
    - Nieuwe Waalreseweg 93 is verwijderd
    - Willibrorduslaan 45 is verwijderd
- Bijlage 5:
    - Van Linschotenstraat 4a is toegevoegd
    - Van Linschotenstraat 4b is toegevoegd
- Bijlage 6:
    - Corridor 39 is verwijderd