

Aan het college van burgemeester en wethouders
en gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard
Postbus 10.100
5550 GA Valkenswaard



**Groen en Heem
Valkenswaard e.o.**
Oranje Nassaustraat 63
5554 AE Valkenswaard
040-22 60 010

info@groen-heemvalkenswaard.nl
www.groen-heemvalkenswaard.nl

Valkenswaard, 17 april 2018

Kenmerk: GENH 20180417-19

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Kromstraat 75-77” (NL.IMRO.0858.BPkromstraat75-ON01)

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Bij dezen treft u aan de zienswijze van de vereniging Groen en Heem Valkenswaard e.o. met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Kromstraat 75-77”.

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

Volgens artikel 3.1 van de verordening Ruimte moet er sprake zijn van toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bestaand bouwperceel

Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Met het plan wordt de vigerende bestemming “Tuin” uitgebreid van 50 m2 naar 850 m2 en de vigerende bestemming 'Wonen' van 270 m2 naar ruim 6.000 m2. Daarbij worden de toegestane bouwvolumes per woning aanzienlijk uitgebreid en worden de bijgebouwen die volgens het plan (deels) dienst gaan doen als recreatief verblijf, op relatief grote afstand van de hoofdgebouwen geplaatst. De onderbouwing van zorgvuldig ruimtegebruik ontbreekt.

Ladder van duurzame verstedelijking

Het plan behelst een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de toelichting ontbreekt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, gezien het feit dat de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Volgens artikel 1.1.1 onder i van het Bro dient de mogelijke oprichting van een aantal kleinschalige logiesaccommodaties c.q. recreatieverblijven te worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. De in het plan opgenomen enkele stelling dat het realiseren van de recreatieverblijven niet haalbaar c.q. reëel is in het bestaand stedelijk gebied wordt door ons niet onderschreven. Elke onderbouwing daartoe ontbreekt.

2. Bedrijfsmatige activiteiten

Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.7. van de Verordening Ruimte bepaalt dat alleen bestaande solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Volgens artikel 7.12, lid 2 is de bouw van recreatiewoningen alleen mogelijk indien geborgd is dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd, hetgeen inhoudt dat het plan de mogelijkheid geeft van zowel de bestemming Wonen als de bestemming Recreatie.

Kleinschalige logiesaccommodatie

Als definitie wordt gegeven: een voorziening in een bijbehorend bouwwerk voor overnachting door groepen, als recreatieve nevenactiviteit, ondergeschikt aan de woonfunctie.

Volgens het Bor dient het gebruik van de recreatiewoningen in planologisch opzicht gerelateerd te zijn aan het gebruik van de woningen op het perceel. Op dit perceel zijn geen recreatiewoningen toegestaan. Bovendien kan een recreatiewoning niet worden aangemerkt als gebruiksfunctie die toelaatbaar kan worden geacht binnen een in planologisch opzicht gebruikelijke woonbestemming, waarvan hier sprake is.

Het gebruik van de recreatiewoningen dient functioneel in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend te zijn aan het hoofdgebouw, hetgeen inhoudt dat er in deze bijbehorende bouwwerken geen primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken of slaapkamer gerealiseerd mogen worden.

Het plan geeft niet aan in hoe de recreatiewoningen in dit opzicht zullen worden ingericht en welke faciliteiten de recreatiewoningen bevatten.

In de regels bij het plan wordt toekomstige uitbreiding mogelijk gemaakt van de recreatiewoningen met 10%.

Volgens de Verordening Ruimte dient het plan duidelijkheid te verschaffen over de toekomstige mogelijkheden van de bedrijfsfunctie. Die duidelijkheid wordt niet gegeven.

Structuurvisie, gebied Mozaïek

In tegenstelling tot wat in plan staat is de vestiging van een bedrijfsfunctie (bedrijfsmatige activiteiten) in gebied Mozaïek niet gewenst volgens de Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard.

3. Cultuurhistorie

De voorgenomen ontwikkeling sluit niet aan bij het cultuurhistorische karakter van het gebied en doet afbreuk aan het plangebied, de aard en het karakter van de omgeving. De Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard verwijst naar de Kromstraat als een van de meest cultuurhistorische waardevolle gebieden. Ook is het gebied van de Kromstraat opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Op pagina 51 van de toelichting staat vermeld:

“Voor de realisatie van de twee woningen en de recreatieverblijven geldt als uitgangspunt voor de situering en vormgeving dat de karakteristiek en beeldkwaliteit van de Kromstraat behouden blijft. De planlocatie bezit verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie wordt betrokken bij de situering en vormgeving van beide woningen en de recreatieverblijven. Als gevolg daarvan gelden randvoorwaarden voor de situering, vormgeving en beeldkwaliteit van de woningen en recreatieverblijven.”

In de regels is dit uitgangspunt niet voldoende verankerd. De beschrijving in de toelichting met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing biedt onvoldoende waarborg en duidelijkheid omtrent hoe behoud van karakteristiek en beeldkwaliteit van de Kromstraat gewaarborgd is. De bescherming van een van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen dient te zijn gewaarborgd.

4. Kwaliteitsverbetering van het landschap, landschappelijke inpassing

Artikel 3.2; lid 2, onder a van de Verordening Ruimte bepaalt dat de toelichting een verantwoording bevat van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Dit omvat mede het beheer.

De in regel 5.4.2 onder c opgenomen voorwaardelijke verplichting: *“het in gebruik hebben of laten hebben van de woning(en), indien niet uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, conform het als bijlage 1 bij de planregels bijgevoegde ‘landschappelijke inpassingsplan’ heeft plaatsgevonden en in stand wordt gehouden”* biedt juridisch en feitelijk onvoldoende borging. Volstrekt onduidelijk is hoe het landschappelijk inpassingsplan in stand wordt gehouden. Ten aanzien van het duurzame beheer laat het inpassingsplan veel duidelijkheid te wensen over. Het lijkt er bovendien op dat de financiële waarborg afhankelijk gesteld wordt van subsidiemogelijkheden zoals de Stimuleringsregeling Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA).

Verder blijkt dat de totale investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Om die reden zal 17.708 euro gestort moeten worden in het fonds ‘Reserve Structuurvisie’. Deze storting is niet opgenomen in de bijlage 1 ‘Landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering’ en is ook niet geborgd door opname van de verplichting in de regels.

Daarmee is niet voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

5. Wet natuurbescherming

Onderzoek naar mogelijke significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen Natura2000 heeft vooraf niet plaatsgehad. Niet volstaan kan worden met de enkele stelling, zonder nader onderzoek, dat negatief significante effecten in dit project niet voorkomen. Zo kan een toename in stikstofdepositie een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Een verplichte berekening met behulp van het Aerius rekeninstrument in het kader van het PAS (Programma Aanpak Stikstof), ontbreekt.

De Wet natuurbescherming stelt dat plannen, projecten en werkzaamheden die de kwaliteit van in stand te houden habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet zonder vergunning mogen worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat toetsing noodzakelijk is wanneer negatieve effecten als gevolg van deze maatregelen of plannen mogelijk zijn. Dit betreft tevens zogenaamde ‘externe werking’ van negatieve effecten door projecten of plannen buiten Natura 2000-gebieden op de instandhoudingsdoelstellingen.

Bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied 136 Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux, waaronder in het bijzonder de in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied aanwezige waterloop de Dommel. Het gebied is aangewezen zowel als Habitatrichtlijngebied als Vogelrichtlijngebied.

6. Parkeren

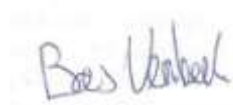
In het plan wordt gesteld dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. In de regels en op de verbeelding van het plan is echter niet aangegeven waar en op welke wijze parkeerplaatsen, ten behoeve van de recreatiewoningen, zullen worden gerealiseerd. Informatie hierover, vooraf, is naar onze mening noodzakelijk.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend, namens het bestuur van Groen en Heem Valkenswaard e.o.,



drs. L. de Brouwer, voorzitter



ing. B. Verbeek, secretaris