

Inspraakverslag 'Carolusdreef 100', behorende bij besluit 5 juli 2016

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Carolusdreef 100' heeft gedurende een periode van vier weken, van 25 februari 2016 tot en met 23 maart 2016, ter inzage gelegen:

- bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard;
- bij het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft (tijdens openstellingstijden).

Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn er zes inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarnaast is op 3 maart 2016 een reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel, 3 maart 2016, ontvangen 3 maart 2016.

In de toelichting wordt verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2016 "Krachtig Water". Dit beleidsdocument is vervangen door het Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol Water". Verzoek de toelichting hierop aan te passen.

De toelichting wordt hier op aangepast.

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in paragraaf 4.2.1 worden verwezen naar het waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' in plaats van het Waterbeheerplan 2010-2016 'Krachtig Water'.

2. Seniorenbelang Valkenswaard (SBV), Postbus 401, 5550 AK Valkenswaard, 20 maart 2016, ontvangen 22 maart 2016.

- a) *Wij vinden het jammer dat zich een trend ontwikkelt om steeds meer woningen op een locatie te bouwen. De gemeente Valkenswaard wordt voor zo'n lange tijd opgezadeld met zeer kleine grondgebonden woningen, met een beukmaat van 4,8 m bruto. Hierdoor kunnen er slechts woonoppervlakken van 65 m² gerealiseerd worden. Of het nu starters zijn of senioren, geen enkele bevolkingsgroep verdient zo'n beperkte woonruimte! Wij kunnen ons dan ook niet aan de indruk onttrekken dat grondopbrengst voor de gemeente en een verantwoord woonbeleid hier op een gespannen voet staan!*

Er zijn meerdere redenen waarom tegenwoordig wordt volstaan met kleinere woningen. Kijken we naar de toekomstige behoefte, dan constateren we dat in de toekomst de groep 1- en 2-persoonshuishoudens toeneemt. Op dit moment is er juist een behoefte bij starters. Om de woningen betaalbaar te maken voor de starters van nu dienen de woningen relatief klein te worden

gehouden. Dat kan ook, omdat de nieuwe woning beschikt over meer functionele ruimte wegens bijvoorbeeld het ontbreken van radiatoren (vloerverwarming). Starters kunnen doorstromen naar grotere woningen op de bestaande woningmarkt, wanneer zij een gezin stichten. Op deze wijze komen te zijner tijd weer kleine woningen vrij voor alleenstaanden en 2-persoons huishoudens. Overigens maakt het voor de grondopbrengst van de gemeente niets uit of er kleinere of grotere woningen worden gerealiseerd. De gemeente hanteert voor de grond voor grondgebonden woningen een prijs per m². Dan maakt het niet uit of er 8 grotere kavels van worden gemaakt of 14 kleinere. De grootte van de kavel is wel van belang voor de betaalbaarheid van de woning voor de corporatie. De corporatie moet wel rekenen met een hogere grondwaarde, indien de kavels relatief groot zijn.

Overigens zullen de woonoppervlakken van de grondgebonden woningen behoorlijk groter zijn dan 65 m². De bruto voetprint van de grondgebonden woningen bedraagt 4,8 x 10 = 48 m². Omdat de woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap kan dit oppervlak met 2,5 vermenigvuldigd worden. In totaal is er dus 120 m² bruto vloeroppervlak. Netto zal dat ongeveer 100 m² zijn. Op grond van het voorgaande delen wij uw mening niet dat sprake zou zijn van beperkte woonruimte.

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

b) *Het is ons niet duidelijk waarom in dit plan voor een grondgebonden woning en voor een appartementenwoning een verschillende norm wordt gehanteerd voor parkeerplaatsen.*

Qua parkeernormen is aangesloten bij de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' (d.d. 19 mei 2008) die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Conform deze nota wordt er onderscheid gemaakt in verschillende woningcategorieën. De appartementen en de grondgebonden woningen vallen in verschillende woningcategorieën zodat ook sprake is van verschillende parkeernormen.

In tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, is er geen sprake van seniorenappartementen. De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, zoals starters, 1- en 2- persoonshuishoudens en ouderen. De appartementen zijn niet levensloopbestendig, maar wel rollator-vriendelijk en ook met draaicirkels wordt rekening gehouden. In die zin kunnen er dus best ouderen wonen, maar worden de appartementen niet specifiek voor senioren gebouwd. Daar komt bij dat voor de doelgroep senioren, nabij en rondom deze locatie, al voldoende woonvoorzieningen aanwezig zijn.

Het voorgaande heeft wel gevolgen voor de parkeernormering. In plaats van 1,0 parkeerplaats per appartement, moet gerekend worden met een hogere norm, namelijk 1,6 parkeerplaats per appartement. In totaal genereert het te realiseren programma een parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen, waarvan een aandeel van 0,3 bezoekers.

Op basis van deze uitgangspunten gelden voor het totale plan de volgende normen:

Woningtype	Norm	parkeereis
8 won. Carolusdreef	1,4 (type III woning, <u>schil</u>)	11,2
23 app. Carolusdreef	1,6 (type II woning, <u>schil</u>)	36,8
6 won. St. Antoniusdreef	1,4 (type III woning, <u>schil</u>)	8,4
Totaal		56,4 = 57

In de oude situatie was er sprake van een basisschool. Voor deze basisschool was geen sprake van parkeren op eigen terrein. Het parkeren gebeurde destijds dus op straat. De parkeernorm voor een basisschool is 0,75 parkeerplaats per lokaal. Dat betekent voor de oude school dan een parkeervraag van 9 lokalen x 0,75 = 6,75 parkeerplaatsen (afgerond 7 parkeerplaatsen).

Het te realiseren programma genereert een parkeerbehoefte van 56,4 parkeerplaatsen, waarvan een aandeel van 0,3 bezoekers (16,9 = 17 parkeerplaatsen). Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft voor dat bezoekersparkeerplaatsen ten alle tijden openbaar toegankelijk moeten zijn. Door te verrekenen met de oude bestemming (school) kan een deel van de parkeerbehoefte worden opgelost. Het gaat hier om 6,75 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, afgerond 7 parkeerplaatsen. Op het terrein van woonbedrijf dienen dan nog maar 57 - 7 = 50 parkeerplaatsen te worden aangelegd, waarvan 17 - 7 = 10 voor bezoek en openbaar toegankelijk.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in paragraaf 5.1 worden opgenomen dat de parkeerbehoefte 57 parkeerplaatsen bedraagt, uitgaande van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,6 parkeerplaats per appartement. Tevens wordt aangegeven dat er een verrekening plaatsvindt met de oude functie (basisschool), op grond waarvan uiteindelijk 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

c) *In de reeds genoemde Woonvisie 2014-2020 spreekt u duidelijk uit dat u, naast het tegengaan van de ontgroening, ook de ambitie heeft om de vergrijzing te faciliteren. U schrijft daarin ook dat daar een kans ligt om voor nu en de toekomst woningen te creëren die voor beide doelgroepen in adequate huisvesting kunnen voorzien (levensloopbestendige woningen). Ook in de toelichting van onderhavig voorontwerp punt 3.4.2. staat de zin: 'de woningen zijn geschikt voor starters en senioren en vormen een belangrijke doelgroep van het beleid'. Het bevreemdt ons dan ook dat in de publicatie en in de voorlichting alleen gesproken wordt over starterswoningen. Wij denken dan ook dat naast het aantal woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen, ook het begrip levensbestendig bouwen in het Programma van Eisen moet worden opgenomen, ook al betekent dit dat Woonbedrijf niet in staat is om 37 woningen en 41 parkeerplaatsen op deze locatie kan realiseren.*

Wij willen graag benadrukken dat een levensloopbestendige woning niet betekent dat daaruit een zorgwoning kan worden ontwikkeld; een seniorenwoning is geen Zorgwoning. Een seniorenwoning is een woning met zodanige faciliteiten dat een senior gebruik van een rollator en een mogelijkheid om een eenvoudige verticaal transportmiddel op een simpele manier aan te brengen.

In tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, is er geen sprake van seniorenappartementen. De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, zoals starters, 1- en 2- persoonshuishoudens en ouderen. De appartementen zijn niet levensloopbestendig, maar wel rollator-vriendelijk en ook met draaicirkels wordt rekening gehouden. In die zin kunnen er dus best ouderen wonen, maar worden de appartementen niet specifiek voor senioren gebouwd.

Op verschillende locaties in en om het centrum van Valkenswaard zijn de laatste jaren woningen gerealiseerd voor ouderen, ook in de vorm van levensloopbestendige woningen. Te denken valt aan de appartementen aan het Elcomapark en de in aanbouw zijnde appartementen aan het Kloosterpark. Ook in de nabije toekomst zijn op verschillende locaties rond het centrum seniorgeschikte appartementen voorzien, onder meer aan de Amundsenstraat, de Waalreseweg en de Carolusdreef (Haagacker). Wij zijn daarom van mening dat de locatie Carolusdreef 100 niet enkel en alleen voor senioren gereserveerd zou moeten zijn. Ook bijvoorbeeld starters moeten in/ nabij het centrum van Valkenswaard kunnen wonen.

Het plan is opgesteld conform het programma van eisen uit de stedenbouwkundige visie dat het college heeft vastgesteld. Woonbedrijf heeft op basis van dat programma van eisen een schetsplan opgesteld. Het toevoegen van de eis van levensloopbestendigheid op dit moment in het proces acht de gemeente niet fair richting Woonbedrijf.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter verduidelijking wordt in de toelichting in paragraaf 3.4.2 aangegeven dat de grondgebonden woningen starterswoningen zijn en dat de appartementen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en ouderen.

3. Familie Knoop-van Gerven, St. Antoniusstraat 9, 5552 LM Valkenswaard, 20 maart 2016, ontvangen 22 maart 2016.

- a) *Er is sprake van een waardevermindering van de woning, omdat we helemaal worden ingebouwd en door de bouw van de flat onze zon wordt afgenomen.*

Uw reactie dat u helemaal wordt ingebouwd, kunnen wij niet helemaal plaatsen. Ook in de huidige situatie (binnen het geldende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord') was al een gebouw van drie bouwlagen mogelijk binnen het bouwvlak, waarvan 75 % kon worden bebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan ligt dit bebouwingspercentage beduidend lager. Aan de zijde van de St. Antoniusstraat zijn in het voorliggende plan bovendien juist grondgebonden woningen geprojecteerd, zodat daar planologisch gezien een verbetering optreedt.

Uit de bezonningsstudie die wij hebben uitgevoerd, blijkt dat het beoogde appartementengebouw niet van invloed is op de hoeveelheid zonlicht in uw achtertuin. Daar waar de hoeveelheid zonlicht gedurende de dag en het seizoen afneemt, wordt dit veroorzaakt door de bestaande bebouwing op het eigen perceel en deels ook door het bestaande appartementencomplex aan de Carolusdreef 2 t/m 90.

Het staat u vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2 %, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij u erop wijzen dat bij de beoordeling van het verzoek, ook rekening zal worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een maatschappelijke bestemming met de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden.

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

- b) *Het parkeren is op dit moment al een probleem. We hebben dit al meerdere malen doorgegeven bij de gemeente en de politie, maar hier is nog nooit iets aan gedaan. Dit probleem wordt dus alleen maar groter.*

De parkeerproblematiek in de St. Antoniusstraat is ons bekend, maar heeft geen relatie met het bouwplan aan de Carolusdreef 100. Een oplossing daarvoor moet dan ook niet gezocht worden in het bouwplan. Tot november 2015 was betaald parkeren van kracht op het parkeerterrein aan de nabijgelegen Valkenierstraat en Carolusdreef waardoor relatief meer mensen gratis in de Sint Antoniusstraat gingen parkeren. Dit zou nu afgenomen moeten zijn. Daarnaast zijn we voornemens in de (nabije) toekomst de aangrenzende Eindhovenseweg anders in te richten met o.a. meer parkeergelegenheid. Dit is mogelijk na oplevering van de Europalaan en de West Parallel. Een herinrichting van de St. Antoniusstraat zelf is pas aan de orde naar aanleiding van grootschalige werkzaamheden aan bestrating en/of riolering. Deze werkzaamheden zijn hier voor de komende jaren nog niet gepland.

Het uitgangspunt van de Parkeernota is dat bij nieuwbouw voldaan wordt aan de parkeernorm en dat de aanleg van de parkeerplaatsen op eigen terrein dient te gebeuren. Zoals aangegeven in de reactie onder 2b wordt aan deze norm voldaan en kan er een verrekening plaatsvinden met de

7 parkeerplaatsen die de voormalige school in gebruik had in de openbare ruimte. De overige 10 bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein zullen eveneens openbaar toegankelijk zijn.

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

4. De heer W.F.J. Wensing en mevrouw H.C.R.M. Wensing-van de Rakt, St. Antoniusstraat 21A, 5552 LM Valkenswaard, 22 maart 2016, ontvangen 22 maart 2016.

- a) *In uw voorontwerp situeert u zes starterswoningen naast onze woning, direct op de perceelgrens en voor de rooilijn van onze voorgevel. Dit betekent een ernstige beperking van het zicht op de straat richting Die Haghe, een fikse beperking van lichtinval in onze woonkamer en vanuit onze kamer een hinderlijk en lelijk zicht op een blinde muur van ten minste 5,50 m hoog. Hierdoor voorzien wij planschade.*

Op het moment dat er bebouwing wordt opgericht ten zuidwesten van de woning op St. Antoniusstraat 21A zal het zicht richting Die Haghe altijd vervallen. De woning op nr. 21A ligt immers midden in de St. Antoniusstraat en niet direct op de hoek met Die Haghe. Ook in het geldende bestemmingsplan was het overigens al mogelijk om een gebouw van 3 bouwlagen op te richten tot op de perceelgrens. Van een vrij uitzicht was op basis van het huidige bestemmingsplan dus al geen sprake.

Bij het bepalen van de voorgevelrooilijn is aansluiting gezocht bij het bestaande straatbeeld van de Sint Antoniusstraat. De voorgevelrooilijn varieert hier aan deze zijde van de straat. Om een evenwichtige aansluiting te maken is er voor gekozen om de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de bestaande bouwvlakken (voorgevelrooilijn) zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.

Het staat u vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2 %, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij u erop wijzen dat bij de beoordeling van het verzoek, ook rekening zal worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een maatschappelijke bestemming met de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden.

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

- b) *Een serie rijtjeswoningen in ons straatbeeld vinden wij volstrekt onaanvaardbaar. Situering voor de rooilijn van onze voorgevel beperkt ook het zicht op de hoek met Die Haghe en levert daarmee een verkeersonveilige situatie op. Er zijn goede inziens kostenneutrale alternatieven in dit deel van het bouwplan te maken die de genoemde bezwaren opheffen.*

Het is voor ons niet duidelijk wat er verkeersonveilig is aan de verkavelingsopzet ter hoogte van uw woning. De beoogde woningen liggen hooguit 1,0 m voor de voorgevel van uw woning. Uw woning ligt na realisatie van het voorgenomen plan midden in het bebouwingslint. Het rijtje met grondgebonden rijwoningen wordt aan de zijde van Die Haghe juist afgesloten met een terugliggende woning om het zicht vanuit die straat de St. Antoniusstraat in te waarborgen.

Stedenbouwkundig wordt een kort blok van 5 woningen met op de kop een terugliggende woning voorgesteld. De St. Antoniusstraat en omgeving is te kenmerken als een gemengd gebied en heeft een vrij hoge bebouwingsdichtheid. De straat wordt gekenmerkt door een divers bebouwingsbeeld. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter door de langere periode waarin de woningen zijn gebouwd. De bebouwing varieert dan ook in typologie en bouwstijl. Een eigentijdse invulling met

rijwoningen zoals wordt voorgesteld wordt dan ook passend geacht en is er sprake van een ruimtelijk verantwoorde inpassing.

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

5. Bewoners St. Antoniusstraat 21 A t/m 27 en 10 t/m 28, 5552 LM Valkenswaard, ontvangen 22 maart 2016.

- a) *Door de keuze van een 4,8 m stramien, staat de indeling van de woning vast. Entree en keuken aan de voorzijde. Dit wijkt fors af van de bestaande woningen in ons deel van de straat waar de keukens juist aan de achterzijde van de woningen zijn geplaatst. De privacy van de woningen op de nummers 10 t/m 20 wordt daardoor aangetast. Bovendien willen wij graag dat het bouwstramien van 4,8 m wordt verruimd om de architect een wat beter in te delen woning te kunnen laten ontwerpen.*

Wij maken uit uw reactie op dat u van mening bent dat een keuken aan de straatzijde zorgt voor meer verlies van privacy, dan wanneer de keukens aan de achterzijde van de woningen geprojecteerd worden. Wij kunnen deze redenering niet volgen. Wij zien niet in waarom de privacy van de woningen aan de St. Antoniusstraat 10 t/m 20 wordt aangetast door plaatsing van een keuken aan de voorzijde. De leefruimte zal in dat geval immers vooral aan de achterzijde zijn. Nog los van het feit dat op dit moment de indeling van de woningen nog allerminst vaststaat.

Bovendien staat het elke eigenaar vrij om zelf (binnen de regels van het bouwbesluit) zijn/ haar eigen woning(en) in te delen. Dit geldt ook voor de huidige bewoners van de St. Antoniusstraat. De gemeente heeft hier geen invloed op.

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

- b) *Door de positionering vóór de bestaande rooilijn is een verblijfskwaliteit aan de straatzijde voor de bewoners van de geplande nieuwbouw minimaal tot onmogelijk. Het woonblok is in zijn geheel niet 'vrij liggend', maar gepositioneerd op de erfgrans aan de noordzijde en wijkt op deze manier fundamenteel af van de bestaande bebouwing van vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen in dit deel van de straat. Wij maken hiertegen bezwaar.*
Er zijn naar onze mening voldoende alternatieven mogelijk om dit type woningen zowel anders te positioneren in het plan, in ieder geval meer terugwijkend van de rooilijn en anders dan door u voorgesteld, geschakeld en 'vrijliggend'. In de Sint Antoniusstraat staan tussen de Kempischebaan en de Eindhovenseweg nergens rijtjeswoningen. Wij willen dan ook graag dat er gezocht wordt naar een oplossing voor de 6 te plannen woningen in óf 3x een blok van twee of 2x een blok van 3 woningen.

Zie antwoord 4a en 4b.

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

- c) *Voor de geplande 8 grondgebonden woningen aan de Carolusdreef gelden voor ons dezelfde bezwaren ten aanzien van het bouwstramien van 4,8 m. Als er 7 in plaats van 8 woningen worden gepland kan ook daar ten opzichte van het aangrenzend bebouwde perceel wat meer afstand worden gehouden en de woonkwaliteit van de nieuwbouw aanzienlijk worden verbeterd.*

Er zijn meerdere redenen waarom tegenwoordig wordt volstaan met kleinere woningen. Kijken we naar de toekomstige behoefte, dan constateren we dat in de toekomst de groep 1- en 2-persoonshuishoudens toeneemt. Op dit moment is er juist een behoefte bij starters. Om de

woningen betaalbaar te maken voor alle huishoudens, en dus ook voor starters, veelal vallend onder de laagste inkomensgroep, dienen de woningen qua maatvoering daarmee in overeenstemming te zijn en dus relatief klein te zijn.

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

- d)** *Over het geplande appartementengebouw vragen wij ons af of 4 bouwlagen in hoogte gelijk is aan de hoogte van het naastliggende gebouw aan Die Haghe? Als het hoger is maken wij ernstig bezwaar. Wij zien overigens liever maximaal 3 bouwlagen. 3 bouwlagen sluit namelijk aan bij de hoogte van het naastgelegen appartementencomplex aan Die Haghe hoek Carolusdreef.*

Gezien de hoogte van de omliggende bebouwing acht de gemeente vier bouwlagen verantwoord op deze locatie in het centrum van Valkenswaard. In de vastgestelde stedenbouwkundige visie is een kaart met gebouwhoogtes opgenomen. Daarop is te zien dat de bebouwing op de hoek van de Carolusdreef en Die Haghe bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen. Het huidige bestemmingsplan laat voor die locatie zelfs bebouwing met een maximale goothoogte van 14,0 m toe, waarbinnen vijf bouwlagen zijn toegestaan. Voor de beoogde nieuwbouw is een maximale bouwhoogte van 13,0 m opgenomen. De nieuwbouw sluit dus goed aan op de bestaande bouw op de hoek van de Carolusdreef en Die Haghe.

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

- e)** *Op de voorlichtingsbijeenkomst is gezegd dat het appartementengebouw bedoeld is voor starters en niet voor senioren. Kunt u dit voor ons verduidelijken?*

Zie de beantwoording onder 2b en 2c.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter verduidelijking wordt in de toelichting in paragraaf 3.4.2 aangegeven dat de grondgebonden woningen starterswoningen zijn en dat de appartementen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en ouderen.

- f)** *De beschrijving van de beeldkwaliteit in uw voorontwerp is erg summier. Het biedt onzes inziens onvoldoende houvast voor het naleven van de beeldkwaliteit. Als voorbeeld: u geeft aan witte kozijnen? Waarop is dat gebaseerd? Geef liever aan: houten of aluminium kozijnen (en geen kunststof) in de beeldkwaliteit in plaats van kleur. Op deze manier kunnen er dus witte kunststof kozijnen in komen en daar zijn wij tegen.*

Wij delen uw mening niet dat de beschrijving van de beeldkwaliteit onvoldoende houvast biedt voor het naleven van de beeldkwaliteit. In paragraaf 5.2 van de toelichting is integraal de beeldkwaliteitsparagraaf uit de door het college vastgestelde stedenbouwkundige visie overgenomen.

Wij zien niet in waarom witte kunststof kozijnen ten koste zouden gaan van de beeldkwaliteit. Kunststof kozijnen zijn tegenwoordig van zeer goede kwaliteit en doen in verschijningsvorm nauwelijks onder aan houten kozijnen. Met de kleurstelling hebben wij de woningen een bepaalde uitstraling willen geven.

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

- g)** *Waarom keuze voor langskappen met kopaccent? Langskappen komen niet voor in het huidige straatbeeld Sint Antoniusstraat, dat is gekenmerkt door dwarskappen. De langskappen*

accentueren bovendien de grotere schaal van de nieuwbouw en dat verstoort het straatbeeld extra.

Aan de Sint Antoniusstraat komen wel degelijk verschillende langskappen voor. Daarnaast komen er ook nog verschillende schilddaken voor, dwarskappen en heeft één woning helemaal geen kap. Er is daarmee sprake van een mix van kappen in het gebied. Bovendien wordt met de voorgestelde kapvorm aan de Sint Antoniusstraat juist de massa 'verzacht' in plaats van kappen dwars op de straat waarbij veelal sprake is van topgevels die in het straatbeeld tot meer massa leidt.

Aan de Carolusdreef wordt met de langskappen van de grondgebonden rijwoningen juist aangesloten bij het heersende straatbeeld. De bebouwing ter plaatse heeft veelal een langskap of een plat dak. Met het voorgestelde woonblok wordt hier op een passende wijze op aangesloten.

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

h) Heel veel moeite en ernstig bezwaar hebben we tegen het aantal geplande parkeerplaatsen. Of het volgens de norm is of niet, het aantal is beslist onvoldoende. Op de eerste plaats omdat er nu al een parkeerprobleem is voor de huidige bewoners op zowel gewone werkdagen als bij festiviteiten in het centrum. Het braakliggende terrein aan de Carolusdreef wordt al door aanwonenden gebruikt. Als bij realisering van de bouwplannen de parkeermogelijkheden aan Die Haghe komen te vervallen in verband met de geplande inrit van het nieuw te bouwen complex, wordt het probleem voor de huidige bewoners alleen maar groter. We doen een dringend beroep op u om het aantal parkeerplaatsen fors uit te breiden en naar onze mening is dat binnen de grenzen van het huidige ontwerp heel goed mogelijk.

Zie de beantwoording onder 2 b.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in paragraaf 5.1 zal worden opgenomen dat de parkeerbehoefte 57 parkeerplaatsen bedraagt, uitgaande van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,6 parkeerplaats per appartement. Tevens wordt aangegeven dat er een verrekening plaatsvindt met de oude functie (basisschool), op grond waarvan uiteindelijk 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

6. Aben en Slag Advocaten, namens de heer H.J.C. Beeks, Postbus 270, 6000 AG Weert, 23 maart 2016, ontvangen 23 maart 2016.

a) Cliënt heeft op dit moment al te maken met verminderde (zon)lichtinval in zijn tuin door de reeds aanwezige 'hoogbouw' op de hoek van de Carolusdreef met Die Haghe. Door het nieuwe plan zal cliënt helemaal geen (zon)lichtinval meer hebben in zijn tuin (en woning). Cliënt heeft zijn tuin 'op het zuiden', waardoor cliënt thans in ieder geval nog laat in de middag kan genieten van de (zon)lichtinval. De geplande 'hoogbouw' neemt het gehele (zon)licht weg.

Naar aanleiding van uw inspraakreactie hebben wij een bezonningsstudie verricht naar de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw. Wij hebben hierbij een vergelijking gemaakt tussen de nieuwbouw en de bebouwing die op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk was. Voor wat betreft de huidige situatie zijn we dus nadrukkelijk niet uitgegaan van de bestaande feitelijke situatie, zijnde een braakliggend terrein. Dat zou een onjuiste vergelijking opleveren.

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de beoogde nieuwbouw nauwelijks van invloed is op hoeveelheid (zon)lichtinval in de tuin van uw cliënt. Alleen in het vroege voorjaar (eind april) en de late zomer (eind september) is er op bepaalde tijdstippen enig nadelig verschil in de

schaduwwerking. In de zomermaanden is er geen verschil ten opzichte van de huidige situatie, op enig moment is er zelfs sprake van een voordeel. Op basis van de bezonningsstudie blijkt dat de schaduw in de achtertuin van uw cliënt met name wordt veroorzaakt door het bestaande appartementencomplex aan de Carolusdreef 2-90, en de aanwezige bebouwing en beplanting op het eigen perceel. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in uw opmerking dat cliënt door het nieuwe plan helemaal geen (zon)lichtinval meer zal hebben in zijn tuin (en woning).

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

b) *De uitrit van de parkeervoorzieningen is direct naast de tuin van cliënt gesitueerd. Als gevolg hiervan zal er sprake (gaan) zijn van een enorme (en permanente) geluids- en/of stankoverlast. Daarnaast verslechtert de luchtkwaliteit in en om de tuin (en woning) van cliënt natuurlijk ook enorm.*

Er is gekozen voor deze locatie voor de uitrit omdat de gemeente geen extra uitrit wil op de doorgaande Carolusdreef en er vanuit Die Haghe geen woning is die direct op deze uitrit uitkijkt. Wanneer de uitrit aan de St. Antoniusstraat zou worden gesitueerd is dit wel het geval.

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

c) *In de omgeving zijn thans al veel te weinig parkeervoorzieningen voorhanden. De parkeerproblematiek en de verkeersveiligheid spelen een belangrijke rol. De omliggende straten staan permanent overvol met geparkeerde auto's. Als gevolg hiervan wordt er op dit moment dan ook al geparkeerd op het thans nog leeg zijnde 'grasveld'. Het parkeerprobleem in de omgeving wordt straks alleen maar groter. Er is sprake van een enorme verkeersaantrekkende werking die in onvoldoende mate is c.q. wordt gereguleerd.*

In 2014 heeft de gemeenteraad het huidige mobiliteitsplan vastgesteld. Daarin is bepaald dat binnen onze gemeente gewerkt wordt met een verkeersmodel (versie m009a) aan de hand waarvan we nieuwe ontwikkelingen kunnen toetsen met betrekking tot verkeersintensiteiten. Tevens zijn in dit mobiliteitsplan de wegen in Valkenswaard gecategoriseerd waarbij elke categorie o.a. een eigen maximale intensiteit heeft. Het verkeersmodel geeft de verkeersintensiteiten weer in Valkenswaard in het jaar 2030. Door de verkeersgegevens uit dit model voor de aangrenzende straten van het bouwplan te vermeerderen met de intensiteiten uit het bouwplan aan de hand van kencijfers van de nieuwe functie kunnen we een uitspraak doen of dit past. De maximum capaciteit van alle wegen rond het plangebied bedraagt 2.000 motorvoertuigen per etmaal, behoudens de Carolusdreef die een capaciteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal heeft.

Uitgaande van een worst-case situatie dat de volledige verkeersintensiteit uit het bouwplan voor 100 % extra op alle aangrenzende wegen erbij komen, is de verkeersgeneratie voor de nieuwe woningen 221 voertuigbewegingen (volgens publicatie 317 van het CROW). De totale intensiteit ligt voor alle wegen (behoudens de Carolusdreef) ruimschoots onder de maximale capaciteit (tot maximaal circa 500 motorvoertuigen per etmaal). De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op de verkeersintensiteiten in de omliggende straten.

Voor wat betreft het parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder 2b en 3b. Een oplossing voor het bestaande parkeerprobleem moet niet worden gezocht in het bouwplan aan de Carolusdreef 100.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in paragraaf 5.1 zal worden opgenomen dat de parkeerbehoefte 57 parkeerplaatsen bedraagt, uitgaande van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,6 parkeerplaats per appartement. Tevens wordt aangegeven dat er een verrekening plaatsvindt met de

oude functie (basisschool), op grond waarvan uiteindelijk 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

- d) *Die Haghe is een zodanig smalle straat, dat er momenteel maar aan één zijde geparkeerd kan worden. De straat is simpelweg te smal om de uitrit van de parkeervoorzieningen op de huidige wijze te handhaven. Dit gaat onherroepelijk (verdere) problemen opleveren, waarmee de veiligheid niet kan worden gewaarborgd.*

Bij de inrichting van de uitrit is het van belang dat er sprake is van een doorlopend trottoir, waardoor de uitrit voldoet aan de eisen en deze in de praktijk door zowel degene die het complex verlaat als de voetgangers, fietsers en automobilisten in de straat, zal worden herkend als zijnde een uitrit. Wij verwachten in dat geval geen problemen. De situatie met een doorlopend trottoir wordt overigens overal in Nederland toegepast en is daarmee herkenbaar voor iedereen en zou daarmee dus geen onduidelijkheden moeten geven. Door het doortrekken van het trottoir is de automobilist die het complex verlaat (juridisch) verplicht voorrang te geven (en dus op te letten) op het verkeer in de straat. Aanvullende maatregelen in de straat zijn vooralsnog niet nodig.

Mocht toch blijken dat de nieuwe situatie leidt tot verkeersonveilige situaties, dan zullen - indien nodig - passende maatregelen worden genomen.

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

- e) *Hoe zal de ontsluiting vanuit 'Die Haghe' gaan plaatsvinden? Indien men vanuit de uitrit richting de Carolusdreef rijdt, levert dat een zeer onveilige situatie op. Men moet immers vanuit een straat die is gelegen tussen 2 gebouwen, met vier woonlagen (en derhalve met veel te weinig zicht) de Carolusdreef opdraaien. Dit is wachten op ongelukken.*

Ook ter hoogte van het kruispunt Die Haghe / Carolusdreef is sprake van een uitritconstructie, waarbij sprake is van een doorlopend trottoir. Hierdoor is de automobilist die de Carolusdreef wil opdraaien verplicht voorrang te verlenen op het verkeer in de Carolusdreef. Mocht in de toekomst blijken dat de nieuwe situatie leidt tot verkeersonveilige situatie, dan zullen passende maatregelen worden genomen.

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

7. Familie J. Hendriks, St. Antoniusstraat 12, 5552 LP Valkenswaard, 23 maart 2016, ontvangen 23 maart 2016.

- a) *De parkeerdruk in onze straten zal veel hoger worden dan het nu al is. Zoals bekend is er net buiten het centrum sprake van een behoorlijk parkeerprobleem. 41 Parkeerplaatsen voor 37 wooneenheden is te weinig. De parkeerplaats wordt door middel van een slagboom afgesloten dus dat betekent dat buitenstaanders (lees, bezoekers van deze nieuwe woningen) hun auto's in onze straten gaan parkeren. Wij als buurtbewoners kunnen onze auto's niet kwijt op het nieuwe parkeerterrein, dus we zien dit als een ongelijkheid.*

De parkeerbehoefte is gewijzigd als gevolg van de wijziging in de doelgroep. Zie verder de beantwoording onder 2b. Alle bezoekersparkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk moeten zijn. Zie verder de beantwoording onder 3b.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in paragraaf 5.1 zal worden opgenomen dat de parkeerbehoefte 57 parkeerplaatsen bedraagt, uitgaande van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,6

parkeerplaats per appartement. Tevens wordt aangegeven dat er een verrekening plaatsvindt met de oude functie (basisschool), op grond waarvan uiteindelijk 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

- b)** *Graag zien wij een betere oplossing voor het parkeerprobleem door bijvoorbeeld een parkeerkelder o.i.d. waardoor het bezoek aan de nieuwe woningen hun auto's ook op het nieuwe project kwijt kunnen en niet in onze straat. Een nog betere oplossing zou zijn een openbare (betaalde) parkeerkelder met meerdere lagen waardoor ook anderen gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid om hun auto parkeren.*

De kosten voor de bouw van een parkeerkelder zijn te hoog in verhouding tot de opbrengsten. Er is bij aanleg van een parkeerkelder geen economisch haalbaar plan mogelijk, waarbij tevens de realisatie van sociale woningen mogelijk is.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. In de parkeernorm die per woning wordt gehanteerd, is ook het aandeel parkeerplaatsen dat bestemd is voor bezoek verwerkt. De gemeentelijke beleidsnota parkeernormering heeft bepaald dat het aandeel parkeerplaatsen voor bezoek altijd openbaar toegankelijk moet zijn. Het plan zal hier dan ook in voorzien.

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

- c)** *Verder willen we graag weten welke doelgroep er komt te wonen in de starterswoningen en appartementen. Wij als buurtbewoners willen namelijk geen overlast in welke vorm dan ook krijgen van deze nieuwe bewoners. De St. Antoniusstraat is een zeer rustige woonstraat tegen een druk centrum en we willen dit graag zo houden.*

De grondgebonden woningen zijn starterswoningen. De appartementen worden regulier verhuurd en zijn dus voor meerdere doelgroepen geschikt (starters, ouderen, enz.). Het is sociale huur, het gaat dan om 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen onder de € 22.000,-. De gemeente heeft geen invloed op wie er komt te wonen. Woonbedrijf checkt bij de toewijzing van de huurders wel, binnen de mogelijkheden die er zijn, de achtergrond van de huurders. Garanties dat er geen overlast ontstaat, zijn er echter, net als bij zittende bewoners, niet.

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

- d)** *Verder zouden we graag horen of onze huizen in de St. Antoniusstraat in waarde gaat dalen als er recht tegenover ons starterswoningen komen voor huurders. Dit zou natuurlijk zeer onterecht zijn, we wonen hier reeds vele jaren naar alle tevredenheid.*

Het staat u vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2 %, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Bij de beoordeling van het verzoek zal rekening worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een maatschappelijke bestemming met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden.

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