

Inspraakverslag 'Gertrudisdal-Norbertusdreef', behorende bij besluit 28 mei 2013

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gertrudisdal-Norbertusdreef' heeft gedurende een periode van vier weken, van 3 mei 2012 tot en met 31 mei 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode zijn zeven inspraakreacties binnengekomen, waarvan één mondelinge inspraakreactie.

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.

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

a. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 22 mei 2012, ontvangen op 24 mei 2012

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gertrudisdal-Norbertusdreef' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

b. Waterschap De Dommel, 15 mei 2012, ontvangen op 16 mei 2012

Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling en het waterschap stemt daarom in met de in de toelichting opgenomen waterparagraaf. Wel adviseert het waterschap in de waterparagraaf of in een nadere uitwerking van het project meer concreet aan te geven hoe met het afstromende hemelwater wordt omgegaan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect hemelwater.

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

c. De heer en mevrouw Gerlag, Gertrudisdal 10, 15 mei 2012, ontvangen 15 mei 2012; aanvulling ontvangen 21 mei 2012

- 1. Er is sprake van verminderde privacy. Bij aankoop van de woning hebben insprekers betaald voor locatie en privacy. Deze wordt nu tenietgedaan, hetgeen leidt tot waardevermindering van de woning.*

Volgens vaste jurisprudentie geldt, dat aan een bepaald planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en dat het een normale maatschappelijke ontwikkeling is dat ruimtelijke

inzichten en daaruit voortvloeiende bestemmingsplannen in de loop der tijd wijzigen. Aan een vrij uitzicht bijvoorbeeld kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.

Daarnaast is het ruimtelijke beleid in Nederland voor een belangrijk gedeelte gericht op het intensief benutten van bestaande binnenstedelijke locaties. Het accent in de ruimtelijke ordening ligt op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt het beslag dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd.

In de Structuurvisie Valkenswaard is opgenomen dat, voor zover woningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, de nadruk ligt op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere functie krijgen, zoals (voormalige) bedrijfslocaties. Het optimaal benutten van binnenstedelijke locatie, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Het spreekt voor zich dat dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze zijn beslag krijgt. Wij zijn van mening dat in dit geval daarvan sprake is.

De bebouwingshoogte zal ten opzichte van de huidige bebouwing weliswaar hoger worden, in een dergelijk woongebied is een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter, zijnde twee bouwlagen met een kap, een stedenbouwkundig acceptabel beeld. De primaire verblijfsruimten bevinden zich bij dergelijke woningen op de begane grond, waardoor de inblik richting de tuinen aan het Gertrudisdal beperkt blijft. Daarnaast zorgen het opgaand groen en de erfafscheidingen van de tussengelegen percelen voor een verdere beperking van het zicht op uw tuin. De afstand van de nieuwe woningen tot de gevel van uw woning, bedraagt minimaal 30 meter. Dit zijn in het kader van de privacy voldoende ruime afstanden. De gemeente is van oordeel dat met de genoemde maatvoering in het plan geen onevenredige aantasting van privacy ontstaat.

Toch zullen wij, om (deels) tegemoet te komen aan uw reactie, het bouwvlak in de 'kop' van het woonerf een slag draaien zodat het bouwvlak parallel aan de perceelsgrens komt te liggen. Het zicht op de bestaande woningen aan het Gertrudisdal vanuit de nieuwe woningen wordt dan verder beperkt. Daarbij wordt het bouwvlak opgeknipt waardoor twee bouwvlakken ontstaan: één voor de vrijstaande woning grenzend aan het perceel Norbertusdreef 2, en één grenzend aan het perceel Bergstraat 4. Voor dit laatste bouwvlak wordt de goothoogte verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Maximaal kunnen hier twee woningen gerealiseerd worden, maar het is ook mogelijk één vrijstaande woning te realiseren of twee patiowoningen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak met maximaal 3 wooneenheden wordt opgeknipt in twee bouwvlakken. Het meest westelijk gelegen bouwvlak krijgt een maatvoering van 6/10, het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1. Het oostelijk bouwvlak krijgt een maatvoering van 4/10 en het maximum aantal wooneenheden bedraagt 2. Tevens wordt dit bouwvlak gedraaid zodat het parallel aan de perceelsgrens komt te liggen.

2. De voorgestelde tweekappers en/of vrijstaande woningen zijn aan de zijde van de woningen aan het Gertrudisdal veel te hoog en te dichtbij. Voorgesteld wordt om seniorenwoningen te bouwen,

bijvoorbeeld bungalows of patio-bungalows, met een plat dak en met een hoogte maximaal 3,20 meter.

De woningen zijn weliswaar hoger dan de omringende woningen, maar het hoogteverschil is zodanig minimaal dat de gemeente deze passend vindt in de omgeving. Daarnaast dienen nieuwe woningen aan het vigerende bouwbesluit te voldoen, waardoor deze ook hoger worden dan bestaande gelijkwaardige woningen. Het plan gaat uit van de bouw van woningen in twee lagen met kap en – na aanpassing van het bestemmingsplan, zoals onder punt 1 is aangegeven – deels van één laag met kap, wat aansluit bij de woningen in de directe omgeving.

Het woningmarktonderzoek laat nadrukkelijk ruimte voor de bouw van eengezinswoningen in deze categorie. De vraag naar bungalows of patio-bungalows is minder aanwezig en hierin wordt al in diverse andere plangebieden voorzien. Het bestemmingsplan biedt echter voldoende flexibiliteit om, indien deze vraag naar patiobungalows zich toch voordoet, ook dit type woningen te kunnen bouwen in de ‘kop’ van het woonerf.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.

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

3. Alles zit erg op elkaar geperst. Aan de hand van een schets wordt voorgesteld de nieuwe bebouwing anders te verdelen over het terrein. Hierbij is ook de ruimte voor verkeer iets aangepast.

De gemeente is het niet eens met uw stelling dat alles op elkaar geperst zit. De beoogde invulling, met een ietwat hogere woningdichtheid dan de directe omgeving, wordt op een inbreidingslocatie als de onderhavige zeker ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Daarbij dient in acht genomen te worden dat het ruimtelijk beleid van onder meer de provincie erop gericht is om nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren op herstructurerings- en inbreidingslocaties, en dan met name het uitplaatsen van industrie uit een woonomgeving, zoals de onderhavige locatie. Dit om het stedelijk ruimtebeslag op het landelijk gebied rondom de kernen zoveel mogelijk te beperken.

Uw schets wordt ter kennisgeving aangenomen. Hierin wordt de verkeersruimte ruimer, en daarmee ook de afstand tot de bestaande woningen aan het Gertrudisdal. Echter, de bebouwing in het plangebied komt hierdoor te dicht op elkaar te liggen, hetgeen wij ruimtelijk gezien niet wenselijk achten. Juist dan ontstaat naar onze mening een samengeperst geheel.

Voor wat betreft de hoogte die u voorstelt in uw schets, wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.

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

4. *Achter de woning op de hoek Bergstraat/Norbertusdreef staan vele hoge bomen en struiken, dat geldt ook voor de woningen gelegen aan de Dommelstraat. Voor de aanpalende bewoners is er geen enkele reden om deze natuurlijke en privacy beschermende begroeiing te verwijderen. Als er op de plek van de loods vrijstaande woningen worden gebouwd, dan staan deze woningen volgens de huidige situatie permanent in de schaduw.*

De bomen en struiken waar u op doelt, maken geen onderdeel uit van het plangebied. Het verwijderen van de beplanting is dan ook niet aan de orde. De stelling dat de beoogde woningen permanent in de schaduw zullen staan door deze begroeiing, is onjuist. De bomen en struiken zullen zeker voor schaduw zorgen in de tuinen, door het draaien van de zon is dit niet de gehele dag het geval. Ook zal dit per seizoen verschillen.

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

5. *Wat zijn de parkeernormen voor de bouw van 17 woningen?*

In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard (2008) gehanteerd. Hierin is onder meer opgenomen dat indien een bestaande bebouwing uitgebreid wordt, de parkeernormen alleen van toepassing zijn op de uitbreiding van de bestaande bebouwing. Met andere woorden, de bestaande woning aan de Norbertusdreef telt niet mee in de parkeernormering. Men dient uit te gaan van maximaal 16 nieuwe woningen.

Daarnaast zijn er drie typen gebieden te onderscheiden binnen de gemeente Valkenswaard, waarbij verschillende parkeernormen van toepassing zijn. Het plangebied behoort tot de 'rest bebouwde kom'. Vervolgens wordt gekeken welk type woningen gerealiseerd wordt. Uitgaande van de bouw van vier vrijstaande woningen (type I) en 12 halfvrijstaande woningen (type II), geldt de volgende parkeernorm:

Voorziening	Omvang	Parkeernorm	incl. aandeel bezoekers	Opmerking	Totaal aantal pp.
woningen type I	4 woningen	2,00 pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur	8
woningen type II	12 woningen	1,80 pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur	22
				Totaal	30

Bij deze parkeernormering is uitgegaan van het scenario waarbij in het zuidoosten van het plangebied drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In het geval dat hier twee woningen gebouwd worden, valt de parkeernorm iets lager uit, namelijk 28 parkeerplaatsen.

Zoals eerder genoemd wordt het bouwvlak in het zuidoostelijk deel van het plangebied aangepast en ontstaat er een bouwvlak voor één vrijstaande woning en een bouwvlak voor maximaal twee

halfvrijstaande woningen. In dat geval bedraagt de parkeernorm $2 \times 2,0$ (type I) + $14 \times 1,8$ (type II) = 30 parkeerplaatsen. In het geval dat ter hoogte van het bouwvlak voor maximaal twee halfvrijstaande woningen maar één vrijstaande woning wordt gerealiseerd (dit is immers ook mogelijk) zijn $3 \times 2,0$ (type I) + $12 \times 1,8$ (type II) = 28 parkeerplaatsen vereist. Met deze wijziging blijft het aantal benodigde parkeerplaatsen dus gelijk, en is nog steeds sprake van een positieve parkeerbalans. In het plan zijn namelijk 34 parkeerplaatsen opgenomen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting worden in paragraaf 5.1 de parkeernormen voor de verschillende invullingen van het gebied nader uitgewerkt.

6. *De vraag wordt gesteld wat de dikke lijnen om de tweekappers betekenen in de mogelijke situatietekening (figuur 11).*

De dikke zwarte lijnen om de tweekappers hebben geen bijzondere betekenis. Deze lijnen zullen in het ontwerpbestemmingsplan dan ook worden aangepast, zodat er geen verschil meer is met de rest van de tekening.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting worden de zwarte lijnen in de situatietekening (figuur 11) aangepast, zodanig dat deze aansluiten bij de rest van de tekening.

7. *Insprekers zien graag de bestaande achterom van de bewoners van Gertrudisdal 6 terug, deze is in het bestemmingsplan geheel verdwenen.*

De woning aan het Gertrudisdal 6 is in eigendom van de ontwikkelende partij. In overleg met de huurders is de ontwikkelende partij overeengekomen dat de inrit en achterom aan de zijkant van de woning gehandhaafd blijven. De bestaande zeer smalle achterom komt hiermee niet te vervallen, in het inrichtingsplan is wel rekening gehouden met het realiseren van een achterom die aansluit op de achtertuin van het perceel Gertrudisdal 6. Op die manier blijft de woning ook via de zijkant bereikbaar.

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

d. De heer en mevrouw Smit - Van Gerven, Gertrudisdal 12, 16 mei 2012, ontvangen 21 mei 2012

8. *Voor inspreker is het onbegrijpelijk dat er op dit kleine stukje grond zoveel wooneenheden worden gebouwd. Door de economische crisis is er nauwelijks vraag naar koophuizen en/of appartementen.*

De woonwijk waarin het plangebied is gelegen heeft geen stads karakter, maar is wel een optimaal verstedelijkt gebied met uitsluitend grondgebonden woonvormen. Wij achten de voorgestelde dichtheid zeer goed verdedigbaar uit oogpunt van verantwoord ruimtegebruik. Bovendien wijkt deze dichtheid niet significant af van dichtheden die in andere inbreidingslocaties aanwezig zijn. Het is niet reëel de bebouwingsdichtheid van deze nieuwe ontwikkeling te vergelijken met de omliggende straten omdat de bebouwing hierin in een andere tijdsgeest is gerealiseerd. Daarbij dient in acht genomen te worden dat het ruimtelijk beleid van onder meer de provincie erop gericht is om nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren op herstructurerings- en inbreidingslocaties, zoals de onderhavige locatie. Dit om het stedelijk ruimtebeslag op het landelijk gebied rondom de kernen zoveel mogelijk te beperken. De gemeente is dan ook niet van mening dat er sprake is van een te hoge bebouwingsdichtheid.

In de toelichting is onderbouwd dat de ontwikkeling past in de woningbehoefte van de gemeente Valkenswaard. Op dit moment is er nog steeds sprake van een kwalitatief tekort op de woningmarkt. De vraag van veel woningzoekenden sluit onvoldoende aan op het aanbod. De ontwikkeling aan het Gertrudisdal draagt eraan bij om dit tekort in te lopen.

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

9. Bij de aankoop van de huidige woning 20 jaar geleden is uit navraag over de locatie Bouwbedrijf Baken gebleken dat er in de nabije toekomst geen veranderingen zouden plaatsvinden in de bestemming. Zouden er toch nieuwe bouwplannen komen, dan zou het gaan om bungalows.

Volgens vaste jurisprudentie heeft als uitgangspunt te gelden, dat aan een bepaald planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en dat het een normale maatschappelijke ontwikkeling is dat ruimtelijke inzichten en daaruit voortvloeiende bestemmingsplannen in de loop der tijd wijzigen. Aan een vrij uitzicht kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Naar onze mening wordt er op de locatie een passende functie gerealiseerd, met een voor een dorpse omgeving stedenbouwkundig aanvaardbare dichtheid en bouwhoogte.

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

10. Er zijn te weinig parkeerplaatsen beschikbaar voor de toekomstige bewoners en hun bezoekers. Ervaringen met vergelijkbare bouwinitiatieven in Valkenswaard (veel wooneenheden op een te kleine oppervlakte) hebben aangetoond dat de parkeerbelasting in de directe omgeving fors zal toenemen.

De gehanteerde parkeernormen komen uit de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard (2008). Op grond hiervan is de locatie gelegen in de 'rest bebouwde kom'. In het plangebied zijn twee type woningen voorzien, namelijk vrijstaande c.q. geschakelde woningen en

halfvrijstaande woningen. De bestaande woning aan de Norbertusdreef telt niet mee in de parkeernormering. Men dient uit te gaan van maximaal 16 nieuwe woningen. Uitgaande van de bouw van vier vrijstaande woningen (type I) en 12 halfvrijstaande woningen (type II), geldt de volgende parkeernorm:

Voorziening	Omvang	Parkeernorm	incl. aandeel bezoekers	Opmerking	Totaal aantal pp.
woningen type I	4 woningen	2,00 pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur	8
woningen type II	12 woningen	1,80 pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur	22
				Totaal	30

Bij deze parkeernormering is uitgegaan van het scenario waarbij in het zuidoosten van het plangebied drie woningen worden gerealiseerd. In het geval dat hier twee woningen gebouwd worden, valt de parkeernorm iets lager uit, namelijk 28 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen is inclusief parkeren voor bezoekers, hiertoe dienen 5 openbare parkeerplaatsen aangelegd te worden. In het plangebied worden in totaal 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zal het bouwvlak in het zuidoostelijk deel van het plangebied worden aangepast en ontstaat er een bouwvlak voor één vrijstaande woning en een bouwvlak voor maximaal twee halfvrijstaande woningen. In dat geval bedraagt de parkeernorm $2 \times 2,0$ (type I) + $14 \times 1,8$ (type II) = 30 parkeerplaatsen. In het geval dat ter hoogte van het bouwvlak voor maximaal twee halfvrijstaande woningen maar één vrijstaande woning wordt gerealiseerd (dit is immers ook mogelijk) zijn $3 \times 2,0$ (type I) + $12 \times 1,8$ (type II) = 28 parkeerplaatsen vereist. Met deze wijziging blijft het aantal benodigde parkeerplaatsen dus gelijk, en is nog steeds sprake van een positieve parkeerbalans.

Tot slot willen wij opmerken dat een parkeerplaats op eigen terrein aan bepaalde ontwerpeisen dient te voldoen. Bij woningen met een oprit of carport dient de parkeerplaats minimaal 6 meter diep en 2,5 meter breed te zijn. Bij woningen met een dubbele oprit naast elkaar geldt dezelfde eis, maar dan *per auto*. In onderhavig plangebied hebben de opritten van de woningen aan de Norbertusdreef een dusdanige lengte dat hier ruimte is voor twee parkeerplaatsen per woning. Daarnaast hebben twee woningen aan het Gertrudisdal een brede oprit die geschikt is voor twee parkeerplaatsen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting worden in paragraaf 5.1 de parkeernormen voor de verschillende invullingen van het gebied nader uitgewerkt.

11. Door de uitvoering van dit plan zal de toename van het geluid, vooral in de weekenden, hinderlijke vormen aannemen. Uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat mensen die dicht op elkaar leven meer herrie produceren dan mensen in een ruime leefomgeving. Op termijn kan deze geluidstoename zelfs gezondheidsproblemen opleveren.

Dat er een verandering van geluidsbeleving zal plaatsvinden bij het wijzigen van het gebruik naar 'wonen' is aannemelijk. Dat de toename van het geluid door het nieuwe woongebied hinderlijke vormen aan zal nemen, achten wij echter niet aannemelijk. Aan het Gertrudisdal en aan het woonerf aan de achterzijde worden in totaal maximaal tien woningen gerealiseerd. De toename van het aantal voertuigbewegingen, en de daarmee gepaarde toename in geluid, blijft hierdoor beperkt. Ook het geluid van de nieuwe bewoners zal, gelet op het geringe aantal woningen, beperkt blijven. Bovendien zijn de woningen met de voorzijde gericht op het woonerf en vindt de meeste reuring/drukke in de achtertuin plaats. Het geluid dat daar wordt geproduceerd kan geen nadelige gevolgen hebben voor inspreker.

In een aantal gevallen wordt de gezondheid inderdaad in negatieve zin beïnvloed door geluid, en kunnen bijvoorbeeld gehoorbeschadigingen of verstoring van de slaap optreden. Dit wordt echter alleen veroorzaakt door langdurige blootstelling aan hoge geluidsniveaus. Daarvan is hier geen sprake.

Tot slot willen wij opmerken dat de locatie op grond van het bestaande bestemmingsplan 'Dommelen 2009' de bestemming 'Bedrijf' heeft, waarbinnen bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3 zijn toegestaan. Indien deze bestemming volledig zou worden benut, dan is er meer geluidsoverlast te verwachten dan bij een wijziging naar de bestemming 'Wonen', zoals in onderhavig plan is opgenomen.

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

12. De plannen tasten daardoor op fundamentele wijze de privacy in de tuin aan, de rust in de weekenden en dus het woongenot. Een aantal huizen staan direct in het zichtveld. Verder wordt het uitzicht te veel belemmerd door gebouwen met een hoogte van 10 meter en op veel punten te korte afstand.

Het ruimtelijke beleid in Nederland is voor een belangrijk gedeelte gericht op het intensief benutten van bestaande binnenstedelijke locaties. Het accent in de ruimtelijke ordening ligt op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt het beslag dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd.

In de Structuurvisie Valkenswaard is opgenomen dat, voor zover woningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, de nadruk ligt op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere functie krijgen, zoals (voormalige) bedrijfslocaties. Het optimaal benutten van binnenstedelijke locaties, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Het spreekt voor zich dat

dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze zijn beslag krijgt. Wij zijn van mening dat in dit geval daarvan sprake is.

De bebouwingshoogte zal ten opzichte van de huidige bebouwing weliswaar hoger worden, in een dergelijk woongebied is een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter, zijnde twee bouwlagen met een kap, een stedenbouwkundig acceptabel beeld. De primaire verblijfsruimten bevinden zich bij dergelijke woningen op de begane grond, waardoor de inkijk richting de tuinen aan het Gertrudisdal beperkt blijft. Daarnaast zorgen het opgaand groen en de erfafscheidingen van de tussengelegen percelen voor een verdere beperking van het zicht op uw tuin. De afstand van de nieuwe woningen tot de gevel van uw woning bedraagt minimaal 35 meter. Dit zijn in het kader van de privacy voldoende ruime afstanden. De gemeente is van oordeel dat met de genoemde maatvoering in het plan geen onevenredige aantasting van privacy ontstaat.

Toch zullen wij, om (deels) tegemoet te komen aan uw reactie, het bouwvlak in de 'kop' van het woonerf een slag draaien zodat het bouwvlak parallel aan de perceelsgrens komt te liggen. Het zicht op de bestaande woningen aan het Gertrudisdal vanuit de nieuwe woningen wordt dan verder beperkt. Daarbij wordt het bouwvlak opgeknipt waardoor twee bouwvlakken ontstaan: één voor de vrijstaande woning grenzend aan het perceel Norbertusdreef 2, en één grenzend aan het perceel Bergstraat 4. Voor dit laatste bouwvlak wordt de goothoogte verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Maximaal kunnen hier twee woningen gerealiseerd worden, tevens is het mogelijk één vrijstaande woning te realiseren of twee patiwoningen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak met maximaal 3 wooneenheden wordt opgeknipt in twee bouwvlakken. Het meest westelijk gelegen bouwvlak krijgt een maatvoering van 6/10, het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1. Het oostelijk bouwvlak krijgt een maatvoering van 4/10 en het maximum aantal wooneenheden bedraagt 2. Tevens wordt dit bouwvlak gedraaid zodat het parallel aan de perceelsgrens komt te liggen.

e. De heer en mevrouw Van den Heuvel, Gertrudisdal 8, 19 mei 2012, ontvangen 22 mei 2012

13. Het plan is veel te bekrompen. Voorgesteld wordt om aan de Norbertusdreef 4 woonblokken van 2 te maken. De percelen van de woningen worden dan 1,5 meter breder. In het Gertrudisdal kan dan ook een blok van 2 staan.

Bewust is gekozen voor het behoud van de bestaande bedrijfswoning. In de bestaande situatie staan aan de Norbertusdreef een aantal seriematige twee-onder-éénkappers en vrijstaande woningen. Om een logische invulling in dit straatbeeld te maken, past een verkavelingsopzet waarbij de bestaande woning gehandhaafd blijft, beter. Enige variatie in woningtype, rooilijn en bijvoorbeeld kapvorm past in de karakteristiek van de straat en is uitgangspunt geweest bij de verdere uitwerking. Een invulling waarbij 4 woonblokken van 2 gerealiseerd worden, achten wij dan ook niet wenselijk.

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

14. Het plan wordt in het Gertrudisdal veel te hoog, te weten 10 meter. Verzocht wordt de hoogte van de woningen op het binnenterrein te maximaliseren op 2,40 meter. Dit in verband met de privacy omdat alle zeven geplande woningen in de tuin kijken.

Het ruimtelijke beleid in Nederland is voor een belangrijk gedeelte gericht op het intensief benutten van bestaande binnenstedelijke locaties. Het accent in de ruimtelijke ordening ligt op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt het beslag dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd.

In de Structuurvisie Valkenswaard is opgenomen dat, voor zover woningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, de nadruk ligt op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere functie krijgen, zoals (voormalige) bedrijfslocaties. Het optimaal benutten van binnenstedelijke locaties, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Het spreekt voor zich dat dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze zijn beslag krijgt. Wij zijn van mening dat in dit geval daarvan sprake is.

De bebouwingshoogte zal ten opzichte van de huidige bebouwing weliswaar hoger worden, in een dergelijk woongebied is een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter, zijnde twee bouwlagen met een kap, een stedenbouwkundig acceptabel beeld. De primaire verblijfsruimten bevinden zich bij dergelijke woningen op de begane grond, waardoor de inblik richting de tuinen aan het Gertrudisdal beperkt blijft. Daarnaast zorgen het opgaand groen en de erfafscheidingen van de tussengelegen percelen voor een verdere beperking van het zicht op uw tuin. De kortste afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen tot de gevel van uw woning, bedraagt minimaal 25 meter. Dit zijn in het kader van de privacy voldoende ruime afstanden. De gemeente is van oordeel dat met de genoemde maatvoering in het plan geen onevenredige aantasting van privacy ontstaat.

Toch zullen wij, om (deels) tegemoet te komen aan uw reactie, het bouwvlak in de 'kop' van het woonerf een slag draaien zodat het bouwvlak parallel aan de perceelsgrens komt te liggen. Het zicht op de bestaande woningen aan het Gertrudisdal vanuit de nieuwe woningen wordt dan verder beperkt. Daarbij wordt het bouwvlak opgeknipt waardoor twee bouwvlakken ontstaan: één voor de vrijstaande woning grenzend aan het perceel Norbertusdreef 2, en één grenzend aan het perceel Bergstraat 4. Voor dit laatste bouwvlak wordt de goothoogte verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Maximaal kunnen hier twee woningen gerealiseerd worden, tevens is het mogelijk één vrijstaande woning te realiseren of twee patio-woningen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak met maximaal 3 wooneenheden wordt opgeknipt in twee bouwvlakken. Het meest westelijk gelegen bouwvlak krijgt een maatvoering van 6/10, het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1. Het

oostelijk bouwvlak krijgt een maatvoering van 4/10 en het maximum aantal wooneenheden bedraagt 2. Tevens wordt dit bouwvlak gedraaid zodat het parallel aan de perceelsgrens komt te liggen.

15. In de inspraakreactie wordt verzocht voor Gertrudisdal 8 en 10 nog een uitrit op het binnenterrein te verwezenlijken. Dit houdt in dat het dan openbare weg wordt.

Op 9 oktober 2012 heeft het college besloten om het binnenterrein van het woningbouwplan voor de locatie Gertrudisdal 2 – Norbertusdreef 10 niet in eigendom en beheer over te nemen. Bij het maken van afspraken over particuliere planontwikkelingen nam de gemeente tot circa 2009 / 2010 in beginsel altijd eventuele binnenterreinen c.q. hofjes over van de ontwikkelaar als openbaar gebied. Mede door invoering van de Grondexploitatiewet zijn gemeenten in het algemeen en Valkenswaard in het bijzonder zich meer bewust geworden van de kosten en het verhaal daarvan bij particuliere planontwikkelingen. Het overnemen van binnenterreinen als openbaar gebied drukt op de begroting wegens langdurige onderhouds-, beheer- en (reservering voor) vervangingskosten. Dit zijn onder meer de redenen geweest om bij de planontwikkeling aan het Gertrudisdal het binnenterreinen niet over te nemen.

Op de verbeelding is het gehele binnenterrein grenzend aan het perceel Gertrudisdal 8 bestemd tot Verkeer. Op deze gronden kunnen naast wegen en straten ook parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en voetpaden worden gerealiseerd. Het realiseren van een uitrit is echter een inrichtingsaspect en komt bij de verdere planuitwerking eventueel aan de orde. Daarbij moet worden bekeken of dit niet ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen.

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

f. De heer en mevrouw Wijnen - Peeters, Gertrudisdal 9, 21 mei 2012, ontvangen 29 mei 2012

16. Als gevolg van het aanleggen van een nieuwe straat ter hoogte van de bestaande woningen Gertrudisdal 7 en 9 worden drie parkeerplaatsen ontnomen. Er ontstaat namelijk een kruisingsvlak en volgens de verkeerswet is het niet toegestaan op een kruisingsvlak te parkeren.

Het is inderdaad zo dat er binnen vijf meter van een kruispunt niet geparkeerd mag worden. Deze afstand wordt gemeten vanaf het kruisingsvlak, het vlak waar de kruisende wegen elkaar overlappen. In dit geval mag er dan tussen de inritten van de woningen aan het Gertrudisdal 7 en 9 niet geparkeerd worden, deze afstand bedraagt circa 13,5 meter. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van standaardmaten. Zo geldt er voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren een minimale lengte van 6 meter. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat er twee parkeerplaatsen komen te vervallen aan het Gertrudisdal ter hoogte van de woningen Gertrudisdal 7 en 9.

Het nieuwe plan kent echter een positieve parkeerbalans van 4 of 6 parkeerplaatsen, afhankelijk van het uiteindelijk te bouwen woningen. De twee vervallen parkeerplaatsen kunnen daarom in het bestemmingsplan 'Gertrudisdal-Norbertusdreef' worden gecompenseerd. Evenwijdig aan het Gertrudisdal worden in het openbaar gebied vier parkeerplaatsen voor langs parkeren gerealiseerd.

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

17. Als van de nieuwe straat een voetgangerszone wordt gemaakt, kan het kruisingsvlak omzeild worden door een uitrit aan te leggen. Wij beschikken echter over een voertuig van ruim 2,30 meter breed en 5,50 meter lang en parkeren deze frequent voor de woning. In dat geval zal het verkeer met bestemming van de nieuwe straat ernstig hinder ondervinden en zullen er ongewenste problemen ontstaan. Er is dan ook geen alternatieve voorziening aanwezig om het voertuig elders te parkeren zonder overlast voor mede buurtbewoners te veroorzaken.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 16. Bij het aanleggen van de nieuwe parkeerplaatsen aan het Gertrudisdal worden de onder punt 16 genoemde standaardmaten gehanteerd. Voor wat betreft de maatvoering kan uw voertuig dan ook zonder problemen worden geparkeerd.

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

18. Doordat de nieuwe straat loodrecht tegenover onze woonkamer uitkomt, zullen wij veel overlast ondervinden van het verkeer wat tussen zonsondergang en zonsopkomst deze nieuwe straat uitrijdt. Dit verkeer schijnt met de koplampen vol in onze woonkamer. Hierdoor daalt het wooncomfort aanzienlijk en zal de waardevermindering van ons onroerend goed niet gering zijn. Een planschaderegeling biedt geen oplossing.

In de nieuwe situatie zou u in beperkte mate last kunnen ondervinden van het licht van koplampen van auto's die de nieuwe straat uitrijden. Echter, in de huidige situatie bevindt zich ook een van de bedrijfsinritten recht tegenover uw woning.

In het voortraject van de planvorming is de gekozen inbreiding en de geplande ontsluitingsroute zorgvuldig afgewogen. Met de realisatie van een woongebied op een voormalig bedrijfsperceel is een keuze gemaakt in het algemeen belang. Door dit nieuwbouwplan neemt het aantal verkeersbewegingen weliswaar toe maar dit is aanvaardbaar binnen een dorpse woonomgeving. Het aantal woningen dat aan de nieuwe ontsluitingsweg is gelegen, bedraagt maximaal zeven. Op grond van verkeerskundige berekeningen betekent dit dat er gemiddeld 60 motorvoertuigbewegingen per werkdag ontstaan vanuit deze nieuwe weg. In het drukste uur van de dag zijn dit gemiddeld 6 motorvoertuigbewegingen. Alleen in de wintermaanden is het aannemelijk dat hinder wordt ondervonden van verkeer dat voor zonsopkomst de nieuwe straat uitrijdt. 's Avonds zal het meeste verkeer de straat juist inrijden en zal de overlast beperkt zijn.

Gelet op geringe aantal woningen aan het woonerf is het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat u onevenredige hinder zult ondervinden van het schijnsel van de koplampen van auto's.

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

19. De woningdichtheid is fors groter dan in het gebied (Gertrudisdal-Norbertusdreef) met bestaande woningen. De woningdichtheid zal voor dit gehele gebied toenemen met als gevolg vermindering van het wooncomfort en waardevermindering van de woning met als resultaat planschade.

De woonwijk waarin het plangebied is gelegen heeft geen stads karakter, maar is wel een optimaal verstedelijkt gebied met uitsluitend grondgebonden woonvormen. De gehanteerde dichtheid in het plangebied is zeer goed verdedigbaar uit oogpunt van verantwoord ruimtegebruik. Bovendien wijkt deze dichtheid niet significant af van dichtheden die in andere inbreidingslocaties aanwezig zijn. Het is niet reëel de bebouingsdichtheid van deze nieuwe ontwikkeling te vergelijken met de omliggende straten omdat de bebouwing hierin in een andere tijdsgeest is gerealiseerd. Daarbij dient in acht genomen te worden dat het ruimtelijk beleid van onder meer de provincie erop gericht is om nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren op herstructurerings- en inbreidingslocaties, en dan met name het uitplaatsen van industrie uit een woonomgeving, zoals de onderhavige locatie. Dit om het stedelijk ruimtebeslag op het landelijk gebied rondom de kernen zoveel mogelijk te beperken. Wij zijn dan ook niet van mening dat er sprake is van een te hoge bebouingsdichtheid.

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

20. Er is volgens het plan te weinig parkeervoorziening gepland. Er wordt daarnaast niet gesproken over bezoekersparkeerplaatsen. Hierin is dus niet voorzien. Als gevolg daarvan zullen de huidige bewoners veel overlast ondervinden wanneer bewoners van de nieuwe woningen bezoekers ontvangen of over meerdere voertuigen beschikken. Er zal door de nieuwe bewoners en bezoekers parkeergelegenheid in het Gertrudisdal worden gezocht.

De gehanteerde parkeernormen komen uit de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard (2008). Op grond hiervan is de locatie gelegen in de 'rest bebouwde kom'. In het plangebied zijn twee type woningen voorzien, namelijk vrijstaande c.q. geschakelde woningen en halfvrijstaande woningen. De bestaande woning aan de Norbertusdreef telt niet mee in de parkeernormering. Uitgaande van de bouw van vier vrijstaande woningen (type I) en 12 halfvrijstaande woningen (type II), geldt de volgende parkeernorm:

Voorziening	Omvang	Parkeernorm	incl. aandeel bezoekers	Opmerking	Totaal aantal pp.
woningen type I	4 woningen	2,00 pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur	8
woningen type II	12 woningen	1,80 pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur	22
				Totaal	30

Bij deze parkeernormering is uitgegaan van het scenario waarbij in het zuidoosten van het plangebied drie woningen worden gerealiseerd. In het geval dat hier twee woningen gebouwd worden, valt de parkeernorm iets lager uit, namelijk 28 parkeerplaatsen. Het bezoekersaandeel van in totaal vijf parkeerplaatsen is hierin meegenomen. In het plangebied worden in totaal 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een positieve parkeerbalans en dat daarmee voldaan wordt aan de parkeernorm.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zal het bouwvlak in het zuidoostelijk deel van het plangebied worden aangepast en ontstaat er een bouwvlak voor één vrijstaande woning en een bouwvlak voor maximaal twee halfvrijstaande woningen. In dat geval bedraagt de parkeernorm $2 \times 2,0$ (type I) + $14 \times 1,8$ (type II) = 30 parkeerplaatsen. In het geval dat ter hoogte van het bouwvlak voor maximaal twee halfvrijstaande woningen maar één vrijstaande woning wordt gerealiseerd (dit is immers ook mogelijk) zijn $3 \times 2,0$ (type I) + $12 \times 1,8$ (type II) = 28 parkeerplaatsen vereist. Met deze wijziging blijft het aantal benodigde parkeerplaatsen dus gelijk, en is nog steeds sprake van een positieve parkeerbalans.

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

21. De kavelgrens van het perceel van bouwbedrijf Baken BV loopt parallel aan de voorgevel van het kantoorgebouw. Het trottoir loopt parallel aan de rijweg. Bij de laatste bouwvergunningaanvraag van bouwbedrijf Baken BV is tussen de bewoners van het Gertrudisdal, bouwbedrijf Baken BV en de gemeente Valkenswaard overeengekomen dat de driehoekige strook tussen het perceel van Baken BV en de rijweg een groenstrook aangelegd zou worden. In het voorontwerpbestemmingsplan is bedoelde strook bij het bouwperceel getrokken. Dit betekent dat een stuk gemeenschapgrond voor de bewoners van het Gertrudisdal verdwijnt waardoor er ingeboet wordt op het wooncomfort.

Volgens onze kadastrale gegevens loopt de perceelsgrens van bouwbedrijf Baken niet parallel aan de voorgevel van het kantoorgebouw, maar parallel aan het trottoir. Er is derhalve geen sprake van een stuk gemeenschapgrond dat verdwijnt. Ook hebben wij geen afspraken kunnen terugvinden waaruit blijkt dat er een groenstrook aangelegd zou worden.

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

22. Op de hiervoor genoemde strook is nooit groenvoorziening aangelegd. Wanneer deze strook daadwerkelijk bij het bouwperceel wordt getrokken, zal een groenstrook waar de bewoners van het Gertrudisdal nog steeds recht op hebben, nooit gerealiseerd kunnen worden.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 21.

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

23. Op alle bestaande kavels van het Gertrudisdal geldt een bestemming voor kleine industrie/bedrijfsvoering. Wanneer er een wijziging van het bestemmingsplan ingevoerd zal worden, bestaat de mogelijkheid dat bestemming voor kleine industrie komt te vervallen. Dit wordt niet geaccepteerd i.v.m. actuele bedrijfsvoering en waardevermindering bij verkoop van het onroerend goed.

Het feit dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor de percelen waarop bouwbedrijf Baken is gevestigd, heeft geen invloed op de bestemming voor de omliggende percelen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven ongewijzigd.

Overigens dient te worden opgemerkt dat de bestaande kavels aan het Gertrudisdal zijn gelegen in het bestemmingsplan Dommelen 2009 en zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hierbij gaat het om het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper. Er is geen sprake van een bestemming voor kleine industrie.

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

g. Mevrouw G. Koolen - Wilbers, Gertrudisdal 7, 25 mei 2012, ontvangen 29 mei 2012

24. Als gevolg van het aanleggen van een nieuwe straat ter hoogte van de bestaande woningen Gertrudisdal 7 en 9 worden drie parkeerplaatsen ontnomen. Er ontstaat namelijk een kruisingsvlak en volgens de verkeerswet is het niet toegestaan op een kruisingsvlak te parkeren.

Het is inderdaad zo dat er binnen vijf meter van een kruispunt niet geparkeerd mag worden. Deze afstand wordt gemeten vanaf het kruisingsvlak, het vlak waar de kruisende wegen elkaar overlappen. In dit geval mag er dan tussen de inritten van de woningen aan het Gertrudisdal 7 en 9 niet geparkeerd worden, deze afstand bedraagt circa 13,5 meter. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van standaardmaten. Zo geldt er voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren een minimale lengte van 6 meter. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat er twee parkeerplaatsen komen te vervallen aan het Gertrudisdal ter hoogte van de woningen Gertrudisdal 7 en 9.

Het nieuwe plan kent echter een positieve parkeerbalans van 4 of 6 parkeerplaatsen, afhankelijk van het uiteindelijk te bouwen woningen. De twee vervallen parkeerplaatsen kunnen daarom in het bestemmingsplan 'Gertrudisdal-Norbertusdreef' worden gecompenseerd. Evenwijdig aan het Gertrudisdal worden in het openbaar gebied vier parkeerplaatsen voor langs parkeren gerealiseerd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting zal op dit punt aangevuld worden.

25. Doordat de nieuwe straat loodrecht tegenover onze woonkamer uitkomt, zullen wij veel overlast ondervinden van het verkeer wat tussen zonsondergang en zonsopkomst deze nieuwe straat uitrijdt. Dit verkeer schijnt met de koplampen vol in onze woonkamer. Hierdoor daalt het wooncomfort aanzienlijk en zal de waardevermindering van ons onroerend goed niet gering zijn. Een planschaderegeling biedt geen oplossing.

In de nieuwe situatie zou u in beperkte mate last kunnen ondervinden van het licht van koplampen van auto's die de nieuwe straat uitrijden. Echter, in de huidige situatie bevindt zich ook een van de bedrijfsinritten recht tegenover uw woning.

In het voortraject van de planvorming is de gekozen inbreiding en de geplande ontsluitingsroute zorgvuldig afgewogen. Met de realisatie van een woongebied op een voormalig bedrijfsperceel is een keuze gemaakt in het algemeen belang. Door dit nieuwbouwplan neemt het aantal verkeersbewegingen weliswaar iets toe maar dit is aanvaardbaar binnen een dorps woonomgeving. Het aantal woningen dat aan de nieuwe ontsluitingsweg is gelegen, bedraagt maximaal zeven. Op grond van verkeerskundige berekeningen betekent dit dat er gemiddeld 60 motorvoertuigbewegingen per werkdag ontstaan vanuit deze nieuwe weg. In het drukste uur van de dag zijn dit gemiddeld 6 motorvoertuigbewegingen. Alleen in de wintermaanden is het aannemelijk dat hinder wordt ondervonden van verkeer dat voor zonsopkomst de nieuwe straat uitrijdt. 's Avonds zal het meeste verkeer de straat juist inrijden en zal de overlast beperkt zijn. Gelet op geringe aantal woningen aan het woonerf is het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat u onevenredige hinder zult ondervinden van het schijnsel van de koplampen van auto's.

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

26. Wij hebben, als bewoners van het Gertrudisdal, gekozen voor een rustige omgeving. Door het nieuwe plan wordt de straat erg druk met in- en uitrijdend verkeer precies voor onze deur, met als gevolg waardevermindering bij verkoop van het onroerend goed.

Het Gertrudisdal is te definiëren als erftoegangsweg. De huidige verkeersgeneratie van de bestaande woningen is berekend op 152 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mtv/etm). Ter vergelijking kan volgens het vastgestelde verkeersbeleidsplan van de gemeente Valkenswaard een erftoegangsweg 3.000 mvt/etm afwikkelen zonder dat de verkeersveiligheid of doorstroming in het geding komt. Het aantal nieuwe woningen aan het Gertrudisdal bedraagt maximaal tien, wat een verkeersgeneratie van 86 mtv/etm met zich meebrengt. Dit betekent dat er op het drukste moment van de dag er circa 9 verkeersbewegingen in een uur zullen plaatsvinden. Wij zijn het dan ook niet eens met de stelling dat als gevolg van het nieuwe plan de straat erg druk wordt met in- en uitrijdend verkeer.

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

h. De heer L. Maenen, Bergstraat 4, 26 mei 2012, ontvangen 31 mei 2012

27. Uitvoering van het plan zal leiden tot een aantasting van het woongenot. Er zal sprake zijn van een grotere mate van geluidsoverlast dan nu het geval is. In de huidige situatie is slechts sprake van één achter het perceel grenzend object, zijnde een bedrijfspand, waarbij slechts beperkt sprake is van enig geluid gedurende werkdagen tussen 08.00 uur en 16.00 uur. Hiervan wordt geen enkele hinder ondervonden. Met de komst van meerdere woningen zal dit leiden tot meer geluid(soverlast) van de burens, met name in de avonden en het weekend. Daarmee wordt het woongenot aangetast.

Dat er een verandering van geluidsbeleving zal plaatsvinden bij het wijzigen van het gebruik naar 'wonen' is aannemelijk. Dat de toename van het geluid door het nieuwe woongebied hinderlijke vormen aan zal nemen, achten wij echter niet aannemelijk. In het zuidoostelijk deel van het woonerf, grenzend aan uw perceel, worden twee of drie woningen gerealiseerd. Het geluid dat de nieuwe bewoners produceren zal, gelet op dit geringe aantal woningen, beperkt zijn.

Tot slot willen wij opmerken dat de locatie op grond van het bestaande bestemmingsplan 'Dommelen 2009' de bestemming 'Bedrijf' heeft, waarbinnen bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3 zijn toegestaan. Indien deze bestemming volledig zou worden benut, dan is er meer geluidsoverlast te verwachten dan bij een wijziging naar de bestemming 'Wonen', zoals in onderhavig plan is opgenomen.

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

28. De uitvoering van het plan leidt tot een schending van de privacy door de inkijk die hierbij ontstaat. Dit wordt veroorzaakt zowel door het aantal woningen, alsmede de bouwhoogte, de nokhoogte en de afstand tot de perceelsgrens. Daarbij komt dat de bebouwing achter de perceelsgrens mogelijk ook kan bestaan uit drie woningen in plaats van de nu geschetste twee woningen.

Het ruimtelijke beleid in Nederland is voor een belangrijk gedeelte gericht op het intensief benutten van bestaande binnenstedelijke locaties. Het accent in de ruimtelijke ordening ligt op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt het beslag dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd.

In de Structuurvisie Valkenswaard is opgenomen dat, voor zover woningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, de nadruk ligt op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere functie krijgen, zoals (voormalige) bedrijfslocaties. Het optimaal benutten van binnenstedelijke locaties, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Het spreekt voor zich dat

dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze zijn beslag krijgt. Wij zijn van mening dat in dit geval daarvan sprake is.

De bebouwingshoogte zal ten opzichte van de huidige bebouwing weliswaar hoger worden, in een dergelijk woongebied is een bebouwingshoogte van maximaal 10 meter, zijnde twee bouwlagen met een kap, een stedenbouwkundig acceptabel beeld. Daarbij komt dat nieuwe woningen aan het vigerende bouwbesluit dienen te voldoen, waardoor deze ook hoger worden dan bestaande gelijkwaardige woningen. De primaire verblijfsruimten bevinden zich bij dergelijke woningen op de begane grond, waardoor de inblik richting de tuin van inspreker beperkt blijft. Daarnaast zorgt de aarden wal met daarop het opgaand groen tegen de achterste perceelsgrens van inspreker voor een verdere beperking van het zicht op de tuin. Tot slot kan in dit kader nog de opmerking worden gemaakt dat de afstand tussen de achtergrens van het bouwvlak en uw woning tenminste 40 meter bedraagt. Dit zijn in het kader van de privacy voldoende ruime afstanden.

Wel zal ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak in het zuidoostelijk deel van het plangebied worden aangepast. Het bouwvlak wordt opgeknipt waardoor er een bouwvlak voor één vrijstaande woning grenzend aan het perceel Norbertusdreef 2 ontstaat, en een bouwvlak voor maximaal twee halfvrijstaande woningen grenzend aan uw perceel. Voor dit laatste bouwvlak wordt de goothoogte verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Maximaal kunnen binnen dit bouwvlak twee woningen gerealiseerd worden, tevens is het mogelijk één vrijstaande woning te realiseren of twee patiowoningen.

Op grond van het bovenstaande is de gemeente van oordeel dat de in het plan opgenomen maatvoeringen geen onevenredige aantasting van de privacy veroorzaken.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak met maximaal 3 wooneenheden wordt opgeknipt in twee bouwvlakken. Het meest westelijk gelegen bouwvlak krijgt een maatvoering van 6/10, het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1. Het oostelijk bouwvlak krijgt een maatvoering van 4/10 en het maximum aantal wooneenheden bedraagt 2. Tevens wordt dit bouwvlak gedraaid zodat het parallel aan de perceelsgrens komt te liggen.

29. De uitvoering van het plan leidt tot schade aan de begroeiing achter in de tuin door sloop en nieuwe werkzaamheden door aantasting van de wortels. Delen van de objecten zijn immers geprojecteerd direct op de perceelsgrens. Dit heeft een directe relatie met het voorgaande punt.

Problematiek van eventuele schade door bouwwerkzaamheden is niet van belang in de bestemmingsplanprocedure, maar zal in de omgevingsvergunningprocedure(voormalige bouwvergunning) ter sprake komen. Het spreekt voor zich dat bij de uitvoering zorgvuldig met de aanwezige begroeiing zal worden omgegaan.

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

30. Het voorontwerpbestemmingsplan is tenminste strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel. De vraag is of er een juiste belangenafweging voldoende heeft plaatsgevonden. Het plan heeft een onevenredig nadelige invloed op onze directe omgeving en zal ook leiden tot schade.

In de inspraakreactie wordt verwezen naar het zorgvuldigheidsbeginsel. Hiermee wordt bedoeld dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een grondige toelichting opgenomen, waarbij een zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan heeft vervolgens conform de Inspraakverordening van de gemeente Valkenswaard voor 4 weken ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De procedure is daarom zorgvuldig gebeurd. Op grond van het zorgvuldige onderzoek en de juiste procedure, vinden wij dat er geen sprake is van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel in de voorbereiding van deze procedure.

De gekozen verkavelingopzet is een efficiënte en heldere invulling voor het plangebied. Aan de Norbertrusdreef ontstaat een rustig beeld wat goed aansluit bij het profiel van de weg. Het woonerf aan de achterzijde past bij de bestaande structuur, waar al een doodlopend erf aanwezig is. Het uiteindelijke ontwerp past in datgene, wat gelet op de omgeving, als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

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

i. De heer H.R.J. van Neijenhoff, Dommelstraat 9, mondeling ingediend 4 juni 2012

31. Wij zouden graag zien dat er een mogelijkheid wordt gecreëerd om een achterom te realiseren voor de percelen Dommelstraat 9 en 11. Op de situatietekening is namelijk wel een achterom ingetekend voor het perceel Gertrudisdal 6.

Het realiseren van een achterom voor het perceel Dommelstraat 9 is niet mogelijk omdat dit perceel grenst aan een van de bouwkavels in het nieuwe plan. Om hier een achterom te realiseren zou een deel van de genoemde kavel opgeofferd moeten worden. Dit is niet wenselijk omdat dan de kavels te krap worden om het gewenste bouwprogramma (twee of drie woningen in de kop van het binnenterrein) te kunnen realiseren.

Ook het perceel Dommelstraat 11 grenst in de nieuwe situatie voor het grootste deel aan de bestemming 'Wonen' dan wel de bestemming 'Tuin', en slechts voor circa twee meter aan de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is het niet mogelijk en niet wenselijk een achterom te realiseren voor gemotoriseerd verkeer.

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

32. Hoe zit het met de erfafscheidingen? De tuinen worden nu van het perceel van Bouwbedrijf Baken gescheiden door een stenen muur. De achtertuinen aan de Dommelstraat zijn met zand opgehoogd, wat tot problemen kan leiden als de muur wordt afgebroken.

Dit is een inrichtingsaspect. De gemeente zal bij de verdere planuitwerking zo goed als mogelijk rekening houden met de situatie ter plekke. Hier kan in een nader overleg op het moment dat er gesproken wordt over de terreinafscheiding op terug gekomen worden.

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

33. Het achterste gedeelte van ons perceel willen wij verkopen en wij willen dit graag kenbaar maken bij de aannemer/makelaar.

Wij zullen de ontwikkelende partij in kennis stellen van uw wens. Voor het overige heeft deze reactie geen relatie tot het bestemmingsplan.

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