

BIJLAGE 10

ONDERTEKEND INSPRAAKVERSLAG

Datum : 3 september 2013

Inspraakverslag 'Waalresegweg/ Dijkstraat', behorende bij besluit 3 september 2013

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waalresegweg/ Dijkstraat' heeft gedurende een periode van vier weken, van 28 maart 2013 tot en met 24 april 2013, ter inzage gelegen:

- in de informatiehoek in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15 (tijdens openstellingstijden);
- bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard;
- bij het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft (tijdens openstellingstijden).

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn drie 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.

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, 18 april 2013, ingekomen 19 april 2013.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waalresegweg/ Dijkstraat' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

b. Waterschap De Dommel, 26 april 2013.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waalresegweg/ Dijkstraat' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het overtollige hemelwater van de toekomstige verharding middels het toepassen van vegetatiedaken gecombineerd met een boven- of ondergrondse bergingsvoorziening in het plangebied worden geborgen. Verder zal bij deze ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, zink en koper. Het plan heeft om deze redenen een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Wij zullen deze afspraken vastleggen in de anterieure overeenkomst.

c. De heer/ mevrouw J.H.C. van den Heuvel, Beiaardstraat 24, verstuurd 11 april 2013, ontvangen 11 april 2013.

- 1. Het aantal verkeersbewegingen zal substantieel toenemen na het ingebruik nemen van de 38 nieuwe appartementen waarvan wordt uitgegaan. Dit aantal komt bovenop de extra woningen die thans gerealiseerd worden in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Waalreseweg/ Rede. Het voorontwerpbestemmingsplan onderschat deze problematiek. De nieuwe bewoners zullen met name gebruik gaan maken van het korte weggedeelte dat de Beiaardstraat verbindt met de Waalreseweg. De bestaande situatie levert nu al veel problemen op tijdens de spitsuren.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is bij paragraaf 5.3 aangegeven dat er met betrekking tot de veranderingen verkeersintensiteit en inpassing op omliggende infrastructuur er geen knelpunten worden verwacht als er 38 appartementen worden gerealiseerd in combinatie met circa 220 openbare ondergrondse parkeerplaatsen. In de berekening is uitgegaan van de volgende situatie:

- Appartementen: Op basis van de stedelijkheidsgraad van Valkenswaard, de locatie en het soort appartementen is bepaald dat de verkeersgeneratie van de appartementen minimaal 207 en maximaal 237 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) zal zijn.
- Openbare parkeergarage: Op basis van aannames is uitgegaan van 240 motorvoertuigen per etmaal op een doordeweekse dag en 560 motorvoertuigen op een zaterdag.

Bovenstaande berekening dateert van september 2012.

Tussen voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zaken die van belang zijn.

- er is voor gekozen om de ontwikkeling van een openbare ondergrondse parkeerplaats niet te realiseren;
- er is in oktober 2012 een nieuwe richtlijn van de CROW (publicatie 317) 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uitgebracht.

Dit betekent dat de voorheen opgestelde berekening moet worden aangepast. Het aantal verkeersbewegingen zal volgens deze richtlijn minimaal 243 en maximaal 273 motorvoertuigen per etmaal zal zijn. Hierbij is uitgegaan van dure koopappartementen in een matig stedelijk gebied in het centrum.

De vraag is of deze verkeersbewegingen een toename betreffen ten opzichte van de verkeersbewegingen die er zijn op basis van het huidige gebruik.

Bij het beoordelen zijn wij uitgegaan van de mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan. Hoewel de hinderlijke bedrijven feitelijk al geruime tijd weg zijn van het terrein, is het bestemmingsplantechnisch nog steeds mogelijk dat er een nieuw bedrijf zich vestigt. Daarom dient bij de beoordeling van de verkeersintensiteit niet uitgegaan te worden van de feitelijke situatie, maar van de situatie die op basis van het vorige bestemmingsplan mogelijk is. Op basis van het vorige bestemmingsplan 'Centrum' heeft het perceel de bestemming bedrijf. Hierbij zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. De CROW heeft in de ASVV richtlijnen (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) aangegeven voor het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per netto ha gemengd bedrijventerrein per etmaal: 158. Het te ontwikkelen terrein is 4.045 m² groot. Hiermee komt het aantal voertuigbewegingen per etmaal uit op 87 voertuigen.

Een andere berekening van de CROW gaat uit van de hoeveelheid bebouwing. Uitgaande van de bestaande bebouwing (waarbij de verdieping niet is meegenomen) in de functie dienstverlening zou men uitkomen op 96 motorvoertuigbewegingen per etmaal (1.000m² bebouwing, waarbij per 100 m² bruto vloeroppervlak per etmaal gemiddeld 9.6 motorvoertuigbewegingen in matig stedelijk gebied in het centrum).

De vergelijking van het bedrijf met de woningen is er sprake van een toename van maximaal 186 motorvoertuigen. In deze vergelijking is echter nog niet stil gestaan bij de verkeersbewegingen van het tankstation. In de CROW zijn er geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie voor een tankstation.

Het is echter zeer aannemelijk dat het tankstation meer dan 100 klanten per dag had, wat resulteert in 200 verkeersbewegingen per dag. Gelet daarop kan men concluderen dat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting niet zal toenemen. Dit verkeer zal zich bovendien verdelen over de Dijkstraat in westelijke én oostelijke richting.

Volgens het verkeersmodel in 20102 rijden er 4895 motorvoertuigen per 24 uur over de Waalreseweg. Het verkeer kan volgens de richtlijnen van het CROW voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom, verkeersveilig afgewikkeld worden.

Bovendien heeft deze ontwikkeling als positief gevolg dat hinderlijke bedrijven, met het daarbij behorend vrachtverkeer, blijvend uit het centrum verdwijnen. Dit heeft naar verwachting een positief effect op de verkeersveiligheid.

In paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de verandering van de verkeersintensiteiten en inpassing op omliggende structuur worden aangepast, nu de ontwikkeling wordt gerealiseerd zonder openbare parkeergarage.

- 2. Een gebouw zo dichtbij, brengt de toekomstige bewoners heel dicht bij zijn woning op de bovenste verdieping van appartementsgebouw Valkensteijn. Hierdoor zal de privacy die een stuk minder worden met als gevolg dat in de toekomst de aarde van het appartement zeker in prijs zal dalen.*

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de vastgestelde gebiedsvisie Waalreseweg Rede. In die gebiedsvisie is nadrukkelijk aandacht besteed aan de acceptabele bebouwing en de privacy. De hoogte van de geprojecteerde appartementen en de afstand tot de nabijgelegen appartementen en woningen vinden wij hierbij acceptabel.

Ten aanzien van de aantasting van de privacy en het woongenot willen wij opmerken dat bij de daadwerkelijke vormgeving en inrichting van de bebouwing rekening zal worden gehouden met de oriëntatie van woningen, om zoveel mogelijk aantasting van de privacy en inkijk te voorkomen.

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

3. Het grootste probleem is de bouwhoogte van 6 verdiepingen. Omringende gebouwen gaan nu niet hoger dan 4 verdiepingen. Het uitzicht zal verdwijnen met de gesuggereerde bebouwing. Ook hierdoor zal in de toekomst de waarde van de woning zeker in prijs sterk omlaag gaan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de gebiedsvisie Waalreseweg Rede. De visie gaat uit van een hoogte van bebouwing die oploopt richting centrum. Deze opbouw in het gebouw is geïnspireerd op de omliggende bebouwing. Waar de bebouwing aan de Dijkstraat overwegend 2 lagen met een kap kent, is deze richting het centrum hoger met 5 lagen. In een kleine stedenbouwkundige studie, zoals ook opgenomen in de gebiedsvisie, is onderzocht op welke wijze hier het beste aansluiting bij gevonden kan worden. De studie heeft geresulteerd in een gebouw, dat van drie lagen aan de Dijkstraat oploopt tot een stedenbouwkundig accent van zes lagen op de kop aan de Waalreseweg. De drie lagen sluiten aan bij de bebouwing aan de Dijkstraat met overwegend 2 lagen en een kap. De zes lagen worden slechts op één punt bereikt. Het is dus geen "gebouw van zes lagen".

Door deze invulling wordt het groen beleefbaar en voelbaar gemaakt en door het accent ontstaat er een zichtpunt vanaf de Markt. Hiermee wordt een optimale invulling gegeven aan het in het Masterplan neergelegde beleid.

Daarnaast is er met een speciaal programma een schaduwanalyse opgesteld. Uit de schaduwberekeningen blijkt dat de gebouwen zo geprojecteerd zijn, dat er geen onevenredige negatieve gevolgen zijn met betrekking tot het wegnemen van zonlicht.

Uit de analyse blijkt ook dat wanneer het bouwplan in 5 bouwlagen wordt uitgevoerd, de schaduwhinder nagenoeg vergelijkbaar is. De reden hiervoor is dat het gebouw slechts op een klein gedeelte 6 bouwlagen kent. Gelet op het feit dat het gewenst is om een stedenbouwkundig accent te maken en gegeven het feit dat de schaduw beperkt is, is er geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Een kopie van de analyse is bij het inspraakverslag toegevoegd.

Als u van mening bent dat u schade lijdt, kunt u een vergoeding aanvragen bij de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een aanvraagformulier opgesteld welke verkrijgbaar is bij de gemeente. Desgewenst is het formulier ook te downloaden op www.valkenswaard.nl – productencatalogus – tegemoetkoming in schade.

U dient in ieder geval de volgende zaken op te sturen:

- volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tegemoetkoming in schade
- kopie eigendomsbewijs of eventueel contract economische overdracht
- schriftelijke opgaaf van reden waarom u meent voor een tegemoetkoming in aanmerking te komen
- een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming
- eventuele informatie met betrekking tot inkomensderving.

Hiervoor dient u voorafgaand aan de behandeling van de aanvraag om tegemoetkoming in schade, dient u een drempelbedrag van € 300,- te betalen. Dit bedrag wordt aan u terugbetaald bij een gehele of gedeeltelijke positieve beslissing op de aanvraag.

Het college van burgemeester en wethouders vraagt voor de behandeling van uw aanvraag advies van een onafhankelijk adviesbureau. In de 'Procedureverordening voor tegemoetkoming in schade 2008', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2008, staat het verdere verloop van de procedure. Ook deze is op te vragen bij de gemeente of te downloaden op dezelfde pagina.

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

d. Dhr. en mevr. Plaat, Waalreseweg 1H, Valkenswaard, verzonden 16 april 2013, ingekomen 16 april 2013.

4. *Het aantal verkeersbewegingen zal substantieel toenemen na het ingebruik nemen van de 38 nieuwe appartementen waarvan wordt uitgegaan. Dit aantal komt bovenop de extra woningen die thans gerealiseerd worden in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Waalreseweg/ Rede. Het voorontwerpbestemmingsplan onderschat deze problematiek. De nieuwe bewoners zullen met name gebruik gaan maken van het korte weggedeelte dat de Beiaardstraat verbindt met de Waalreseweg. De bestaande situatie levert nu al veel problemen op tijdens de spitsuren.*

Zie inspraakreactie onder 1.

5. *Een gebouw zo dichtbij, brengt de toekomstige bewoners heel dicht bij zijn woning op de bovenste verdieping van appartementsgebouw Valkensteijn. Hierdoor zal de privacy die een stuk minder worden met als gevolg dat in de toekomst de aarde van het appartement zeker in prijs zal dalen.*

Zie inspraakreactie onder 2.

6. *Het grootste probleem is de bouwhoogte van 6 verdiepingen. Omringende gebouwen gaan nu niet hoger dan 4 verdiepingen. Het uitzicht zal verdwijnen met de gesuggereerde bebouwing. Ook hierdoor zal in de toekomst de waarde van de woning zeker in prijs sterk omlaag gaan.*

Zie inspraakreactie onder 3.

e. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer P.F.A. van Ham, Richterpad 28 te Valkenswaard, referentienummer R207232325, verstuurd 23 april 2013, ingekomen 23 april 2013

7. Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor appartementen van deze prijscategorie. Gevreesd wordt dat er leegstand ontstaat.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat het plan wordt uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de exploitatie van het bouwplan inzichtelijk en acht het plan economisch uitvoerbaar.

Met betrekking tot de belangstelling naar appartementen kan het volgende worden opgemerkt. In de eerste plaats was in de gebiedsvisie de ruimte geboden voor 45 appartementen. In het bestemmingsplan is dit aantal teruggebracht naar slechts 38 woningen. Deze 38 woningen zijn slechts een minimale toevoeging op de bestaande voorraad van 13.800 woningen.

Daarnaast betreft het een categorie waar volgens onze gegevens juist vraag naar is, namelijk luxe meergezinswoningen voor senioren. Ons inziens zal er dus niet voor leegstand gebouwd worden. In de praktijk zal immers pas gebouwd worden als circa 70% van de woningen is verkocht.

Bovendien betreft het een ontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van het centrum en draagt het bij aan een herstructurering van het gebied.

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

8. Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in dit gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. De Waalreseweg is erg smal. Mede door de komst van een mogelijke parkeergarage, ontstaat er een toename van veel verkeer, vooral in de weekenden en avonden. Dit geeft cliënt redenen te twijfelen aan de correctheid van de uitgevoerde verkeersanalyse.

Zie inspraakreactie onder 1.

9. *Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Het bouwplan betreft een appartementencomplex van 20 meter in de buurt van de woning. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex in de woning. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy.*
- De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht in het voor- en najaar in de woning. Naast aantasting van het woongenot, kan hierdoor schade van beplanting ontstaan. Gevreesd wordt voor schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.*
- Door het bouwplan wordt het vrije uitzicht verloren. Het uitzicht wordt in ernstige mate aangetast doordat het uitzicht komt op het bouwplan. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking.*

Zie de inspraakreactie onder 2 en 3.

10. *Het plan zorgt voor aantasting van de rust en dus het woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning, wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast. Zo leidt het bouwplan en de openbare parkeerplaats/-kelder tot een toename van verkeer met alle geluidsoverlast van dien. Afgevraagd wordt of het verantwoord is een besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder te verlenen. De maximale waarden zijn niet voor niets vastgesteld. Het college zou eerst moeten aantonen dat er behoefte is aan appartementen met veel geluidsoverlast.*

In oktober 2012 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium. Voor wegverkeerslawaai is het plan binnen geen enkele geluidszone van een weg gelegen. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied hebben in het maatgevend jaar 2022 namelijk een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidsbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/ uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Derhalve zijn de wegen Beiaardstraat, Deken Frankenstraat, Dijkstraat, Kerkeveld, Prinses Irene Brigadeplein, Torenstraat en Waalreseweg in het onderhavige akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de Waalreseweg en Dijkstraat geldt dat de geluidbelasting op de enkele gevels van de nieuwe woningen (appartementen) de voorkeursgrenswaarde met maximaal 6 dB overschrijdt. Voor de overige wegen geldt dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB blijft. Aangezien uit het onderzoek tevens blijkt dat alle appartementen beschikken over een geluidluwe gevel is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en legt de Wet geluidhinder geen beperkingen op aan het bouwplan.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen enkel alle zoneplichtige wegen meegenomen te worden. Het is formeel dus niet noodzakelijk om wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur mee te nemen bij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting (deze wegen zijn immers niet zoneplichtig). In de onderhavige situatie is geadviseerd om hier wel rekening mee te houden. Derhalve zijn de wegen Beiaardstraat, Deken Frankenstraat, Dijkstraat, Kerkeveld, Prinses Irene Brigadeplein, Torenstraat en Waalreseweg alsnog meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een groot aantal gevels van de nieuwe appartementen hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader onderzocht en uitgewerkt worden. Er is dus geen sprake van appartementen die te veel geluidsoverlast ervaren.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen veroorzaakt voor de ontwikkeling van de appartementen. Er hoeft immers geen ontheffing hogere grenswaarde geluid verleend te worden.

Daarnaast is, zoals is gebleken uit inspraakreactie nummer 1, er geen sprake van toename van het verkeer, waardoor er ons inziens ook geen aantasting zal plaatsvinden in de rust en het woongenot. Ten aanzien van de afstand van de appartementen tot de overige woningen vinden wij dat hier sprake is van acceptabele afstanden, gelet op de ligging in het centrum van Valkenswaard.

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

11. Hinder wordt verwacht voor een toename van licht. Gevreesd wordt voor hinder van gevelreflectie. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijke landschap. Ook kan lichthinder tot aantasting van de gezondheid zorgen.

De ontwikkeling is gesitueerd in het centrum van Valkenswaard. In het centrum van Valkenswaard is er al sprake van lichtvervuiling door de aanwezigheid van kunstverlichting. De verandering van deze locatie van bedrijven naar woningen zorgt niet voor een extra onaanvaardbare lichtvervuiling in dit gebied.

Ook mogelijke gevelreflectie, is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied. Wij zullen de ontwikkelaar vragen om in het ontwerp rekening te houden met mogelijke gevelreflectie.

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

12. Gevreesd wordt voor stankhinder door het bouwplan. Door de grote aantrekkende werking van het parkeerterrein zal het vervuilende autoverkeer ernstig toenemen. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Verzocht wordt om de maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen. Uit de stukken blijkt niet dat deze gevolgen zijn geïnterpreteerd. Er wordt niet ingestemd met een grote toename van de fijnstof in zijn woning.

Doordat de ontwikkeling verder gaat zonder openbare parkeergarage is er geen sprake van toenames van verkeer. Er zal dan ook geen toename zijn in de stankhinder.

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

13. Het groene karakter komt niet terug in de plannen. De zichtlijnen vanuit het centrum laten geen groen zien, terwijl dit wel uw streven is. Er worden wel stukken opgenomen met de bestemming groen, maar dat betekent niet dat deze stukken ook groen moeten worden ingericht. Parkeerplaatsen, stoepen en dergelijke vallen namelijk ook onder de bestemming groen. Verzocht wordt het groene karakter te waarborgen in het bestemmingsplan.

Het groene karakter komt wel terug in de plannen. De ruimte om de bebouwing heen heeft de bestemming 'groen' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' is bestemd voor plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen, extensieve dagrecreatie. Het is onjuist te stellen dat parkeerplaatsen onder de bestemming groen vallen. Immers, enkel daar waar de aanduiding voor parkeren is opgenomen, is parkeren toegestaan. De exacte invulling zullen wij bovendien vastleggen in een anterieure overeenkomst.

Daarnaast vinden wij dat de nieuwe ontwikkeling een verbetering is van de huidige situatie, waarbij nagenoeg het volledige gebied verhard is.

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

14. Gevreesd wordt voor waardedaling na realisatie van het bouwplan. Er zal dan ook een planschadeclaim worden ingediend bij de gemeente. De bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties. Men wil meedenken over een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn privacy/ uitzicht vermindert.

Als u van mening bent dat u schade lijdt, kunt u een vergoeding aanvragen bij de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een aanvraagformulier opgesteld welke verkrijgbaar is bij de gemeente. Desgewenst is het formulier ook te downloaden op www.valkenswaard.nl – productencatalogus – tegemoetkoming in schade.

U dient in ieder geval de volgende zaken op te sturen:

- volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tegemoetkoming in schade
- kopie eigendomsbewijs of eventueel contract economische overdracht
- schriftelijke opgaaf van reden waarom u meent voor een tegemoetkoming in aanmerking te komen
- een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming
- eventuele informatie met betrekking tot inkomensderving.

Hiervoor dient u voorafgaand aan de behandeling van de aanvraag om tegemoetkoming in schade, dient u een drempelbedrag van € 300,- te betalen. Dit bedrag wordt aan u terugbetaald bij een gehele of gedeeltelijke positieve beslissing op de aanvraag.

Het college van burgemeester en wethouders vraagt voor de behandeling van uw aanvraag advies van een onafhankelijk adviesbureau. In de 'Procedureverordening voor tegemoetkoming in schade 2008', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2008, staat het verdere verloop van de procedure. Ook deze is op te vragen bij de gemeente of te downloaden op dezelfde pagina.

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

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die volgen uit het vooroverleg en de inspraakreacties, is er ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen betreffen de volgende:

Parkeergarage en politiekantoor

Het bestemmingsplan is op een aantal punten veranderd omdat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid wordt opgenomen voor een openbare parkeergarage en de ontwikkeling verder gaat zonder de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van het politiekantoor.

Verbeelding

1. Verbeelding is beperkt tot het perceel kadastraal bekend als VKW000 sectie E perceelnummer 3124 en 2350 (Waalreneweg 3/ Dijkstraat 4). Het perceel aan de Waalreneweg 5 is dus uit de verbeelding verwijderd. Dit betekent dat de maatschappelijke bestemming, het wijzigingsgebied en de groenbestemming ten noorden van de maatschappelijke bestemming uit de verbeelding zijn gehaald.
2. De bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – stijgpunt' wordt uit de verbeelding verwijderd;
3. De functieaanduiding 'parkeergarage' is, ter plaatse van de bestemming 'groen' uit de verbeelding verwijderd.
4. De legenda is aan bovenstaande wijzigingen aangepast.

Toelichting

5. Aanleiding en doel is aangepast. De tekst met betrekking tot het politiebureau en de ondergrondse parkeergarage is verwijderd.
6. 2.1: Situering aanpassen: tekst m.b.t. politiebureau is verwijderd. Tevens is de afbeelding aangepast met alleen de locatie Waalreseweg 3 en Dijkstraat 4.
7. 2.2: Bestaande juridische regeling: tekst m.b.t. politiebureau is verwijderen. Tevens is de verbeelding verkleind naar enkel locatie Waalreseweg 3 en Dijkstraat 4.
8. 3.4: Gemeentelijk beleid, verkeersbeleidsplan: verwijzing naar verkeersgevolgen onderhavig plan.
9. 3.4: Stedenbouwkundige randvoorwaarden: tweede aandachtspunt is als volgt aangepast: De kop Waalreseweg/ Dijkstraat leent zich voor een accent van 5 tot 6 bouwlagen.
10. 4.1: Verwijzing naar politiebureau en plangebied verwijderen. De 3^e en 4^e alinea wordt aangepast en tevens is de afbeelding gewijzigd. De afbeelding van de bebouwing wordt verkleind tot de Waalreseweg 3 en 4. Bij de foto's wordt de foto van het politiebureau verwijderd. De foto van de Dijkstraat 4 wordt toegevoegd.
11. 4.2.1: Fysieke milieuaarden: verwijzing naar aanvullende onderzoeken verkeer en parkeer verwijderen. Ook de tekst met de wijzigingsbevoegdheid verwijderen.
12. 4.2.2 Water: Er wordt ingegaan op een tweetal scenario's. Doordat de ontwikkeling door gaat zonder openbare parkeergarage, zijn de twee scenario's niet meer nodig. Er is een nieuw rapport gemaakt. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.
13. 4.2.3 Bodem: de volgende tekst wordt uit de toelichting verwijderd: Uit het bodemonderzoek dat is uitgevoerd voor de locatie van het politiebureau is gebleken dat er ter plaatse geen belemmeringen zijn voor herontwikkeling.
14. 4.2.4 Flora en fauna onderzoek: zuidelijk deel van het plangebied, vervangen in plangebied. Bomeninventarisatie bomen op politiekantoor verwijderen. Conclusie aanpassen.
15. 4.2.6: Luchtkwaliteit: onderzoek aanpassen zonder parkeergarage.
16. 4.2.7: Milieuhygiënische aspecten bedrijven: zuidelijke plangebied aanpassen in plangebied. Tekst m.b.t. wijzigingsbevoegdheid verwijderen. Tekst m.b.t. openbare parkeergarage en milieuzonering verwijderen.
17. 4.3.1: Archeologie: aanpassen zonder locatie politiekantoor. Afbeelding 12, positionering archeologische proefsleuven in het plangebied is hier ook op aangepast.
18. 5.1: Stedenbouwkundig plan: aanpassen zonder politiekantoor/ parkeergarage. Afbeelding 16 aanpassen.
19. 5.3: verkeer en parkeren wordt op bladzijde 55 gesproken over de veranderingen van de verkeersintensiteiten door de komst van een openbare ondergrondse parkeergarage. Nu deze ontwikkeling niet door gaat, is de tekst aangepast.
20. 7.2.2: Toelichting bestemmingsplan: artikel 3 m.b.t. stijgpunt aanpassen, artikel 4 verwijderen.

Bijlage bij toelichting

21. Waterhuishoudkundige verkenning: onderzoek aanpassen. Onderzoek naar het politiebureau verwijderen. Het scenario met ondergrondse parkeergarage verwijderen.
22. Akoestisch onderzoek: in het onderzoek is rekening gehouden met een openbare ondergrondse parkeergarage. Het onderzoek moet daarop worden aangepast. Situatietekening aanpassen.
23. Het archeologisch onderzoek is aangepast.

Regels

24. Artikel 3.1 sub e verwijderen.
25. Artikel 3.2.1 verwijderen
26. Artikel 3.5 verwijderen.
27. Artikel 4 verwijderen
28. Artikel 5 wordt lid 5.1 sub d aanpassen in: 'een halfverdiepte ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
29. In artikel 5.2.1 wordt onder e toegevoegd: voor de ondergrondse parkeervoorziening geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' gebouwd mag worden, waarbij een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter boven peil geldt, uitgezonderd toegangen tot de parkeervoorziening waarvoor een bouwhoogte geldt van maximaal 5 meter.

Bijlage bij regels

30. Bijlage 1 verwijderen

Overige veranderingen.

Algemeen

31. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO standaarden 2012 verplicht. Dit betekent dat het bestemmingsplan wordt aangepast aan de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012. Ook de verbeelding wordt opgesteld conform deze standaard.
32. Flora en Fauna, rapport wordt geactualiseerd door Geofox-Lexmond. In samenspraak met STARO natuur en buitengebied. De toelichting in paragraaf 4.2.4 wordt hier op aangepast.

Toelichting

33. In hoofdstuk 2.2 gaat in op de bestaande juridische regeling. Het bestemmingsplan Centrum is vastgesteld. Hoewel het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is de verwachting dat het bestemmingsplan wel onherroepelijk is bij vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarom wordt in hoofdstuk 2.2 enkel verwezen naar het bestemmingsplan Centrum. Tevens wordt de tekst ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' vervangen door vastgesteld bestemmingsplan 'Centrum'.

34. In paragraaf 4.2.4 wordt de tekst aangepast. Het flora en faunaonderzoek dateerde uit 2007. Dit onderzoek is herzien. Tevens is het vleermuisonderzoek opnieuw uitgevoerd, conform het vleermuisprotocol. De bevindingen worden opgenomen in deze paragraaf.
35. In paragraaf 4.3.1 wordt de tekst aangepast omdat het archeologisch onderzoek is herzien. De bevindingen van dit onderzoek worden opgenomen in het bestemmingsplan.
36. 4.2.5 conclusie staat woren i.p.v. worden.
37. Hoofdstuk 5.2 - De zin uit de tekst halen: "Ook wordt met de plint aangesloten op de nabij gelegen bebouwing aan de overzijde van de straat (appartementencomplex 'De zandschel') ook deze bebouwing heeft een plint (2,5 meter hoog) ten behoeve van een ondergrondse parkeerkelder." Deze zin heeft weinig toegevoegde waarden.
38. In hoofdstuk 5.2 wordt de tekst geïntegreerd gewijzigd naar geïntegreerd;
39. In hoofdstuk 5.2 wordt de tekst in de 3e alinea staat een aantal keer vegetatie, vegetatiedak of vegetatiedak i.p.v. vegetatiedak;
40. In hoofdstuk 5.2 wordt bij architectuur toegevoegd: Grote rijzige balkons om het gevelbeeld te breken;
41. In hoofdstuk 5.2 wordt bij architectuur toegevoegd: Baksteenarchitectuur uitgevoerd in een lichte (aarde) tint.
42. In hoofdstuk 5.2 wordt groen dak vervangen door vegetatiedak.
43. Hoofdstuk 7.2.1 het begrip kamerverhuur. Er staat in opgenomen dat kamerverhuur met afwijking van de gebruiksregels is toegestaan. Dit is in dit bestemmingsplan echter niet aan de orde. De tekst wordt aangepast n.a.v. de begripsbeschrijving.
44. Hoofdstuk 7.2.1 bij artikel 2 goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk. Daar staan verbeeldingen in van bijgebouwen. De tekst bij afbeelding 19 moet gewijzigd worden naar goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken.

Bijlage bij toelichting

45. In de bijlage bij de toelichting wordt het nieuwe rapport van Geofox-Lexmond m.b.t. de flora en fauna opgenomen.
46. In de bijlage bij de toelichting wordt het nieuwe rapport van IDDS m.b.t. de archeologie opgenomen.

Regels

47. In artikel 1 wordt de naam VO03 gewijzigd naar ON01
48. In artikel 1 toevoegen: nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen/ installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;'
49. Artikel 5.5 verwijderen
50. Artikel 6 en 7, met betrekking tot archeologie, worden aangepast aan de hand van de laatste standaard van de gemeente Valkenswaard.
51. Bijlage Waarde – Archeologie, wordt opgenomen, dit in verband met de gewijzigde wijzigingsbevoegdheid archeologie.

De gemeenteraad van Valkenswaard in zijn openbare vergadering van <datum>

gezien het voorstel van het college van Valkenswaard d.d. <datum> tot (on)gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Waalreseweg / Dijkstraat'.

registratienummer: PM

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de gemeentewet:

Besluit:

1. de zienswijzen ... wel/niet ontvankelijk/gegrond/ongegrond verklaren of in te stemmen met het zienswijzenverslag;
2. het bestemmingsplan 'Waalreseweg / Dijkstraat' (on)gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPwaalresewgdijsk-VA01 (on)gewijzigd vast te stellen;

Kenmerk: PM

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,
drs. C. Miedema

de voorzitter,
drs. A.B.A.M. Ederveen