

BIJLAGE 12

GETEKENDE ZIENSWIJZENOTA

Datum : 30 januari 2014

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Waalreseweg - Dijkstraat, behorende bij besluit van 30 januari 2014

Het ontwerpbestemmingsplan Waalreseweg - Dijkstraat heeft gedurende een periode van zes weken, van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorps huis in Borkel en Schaft en via de gemeentelijke en landelijke websites. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Kempener Koerier. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn vier zienswijzen binnengekomen.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant hebben geen zienswijze ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen en de reactie van de gemeente besproken. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

a. J.H.C. van den Heuvel en L.J.M. van Hedel, Beiaardstraat 24, 11 oktober 2013, ontvangen 11 oktober 2013.

1. Onze bezwaren genoemd in de inspraakperiode blijven van toepassing.

Er is geen aanleiding om onze reactie op uw inspraak te herzien. Voor onze reactie op uw inspraakreactie verwijzen wij graag naar het inspraakverslag.

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

2. Er is een aanvraagformulier tegemoetkoming in schade ingediend. Het huidige pand zal in marktwaarde dalen van € 618.750 naar € 393.750. Per saldo laat deze manoeuvre dus een waardevermindering zien van € 225.000.

Een tegemoetkoming in de schade kunt u pas indienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Wij verzoeken u op dat moment het verzoek in te dienen. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan, zal het college van burgemeester en wethouders advies aanvragen aan een onafhankelijk adviesbureau. In de 'Procedureverordening voor tegemoetkoming in schade 2008', staat het verdere verloop van deze procedure.

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

3. *In de huidige situatie kijkt men uit op groen. Na realisatie van de onderhavige plannen zal dit voor 70% geminimaliseerd zijn. Groen zal dan vervangen zijn door een stenen gebouw. Een aanmerkelijk stuk van de blauwe hemel zal veranderen in een kolossale kille muur. Door de afstand en de hoogte van de geplande bebouwing is er sprake van een verlies van privacy.*

Wat betreft de aantasting van het groen willen wij opmerken dat in het huidige bestemmingsplan 'Centrum' op de betreffende locatie het perceel de bestemming 'Bedrijven' heeft. Binnen de bestemming 'Bedrijven' is het groen niet specifiek vastgelegd. Het bestaande groen, is dus geen garantie. In het nieuwe bestemmingsplan 'Waalresegeweg-Dijkstraat' is in het bestemmingsplan specifiek de bestemming 'groen' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor 'plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, bermen, speelvoorzieningen en extensieve dagrecreatie'. Wij zijn dus van mening dat in de nieuwe situatie, het groen beter gewaarborgd is dan in de huidige situatie.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de vastgestelde gebiedsvisie Waalresegeweg 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 zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b. De heer A.H.B. Plaat, Waalresegeweg 1H, 11 oktober 2013, ontvangen 11 oktober 2013.**

4. *Onze bezwaren genoemd in de inspraakperiode blijven van toepassing.*

Er is geen aanleiding om onze reactie op uw inspraak te herzien. Voor onze reactie op uw inspraakreactie verwijzen wij graag naar het inspraakverslag.

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

5. *Er is een aanvraagformulier tegemoetkoming in schade ingediend. Het huidige pand zal in marktwaarde dalen van € 632.500 naar € 400.000. Per saldo laat deze manoeuvre dus een waardevermindering zien van € 232.500.*

Een tegemoetkoming in de schade kunt u pas indienen op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Wij verzoeken u op dat moment het verzoek in te dienen. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan, zal het college van burgemeester en wethouders advies aanvragen aan een onafhankelijk adviesbureau. In de 'Procedureverordening voor tegemoetkoming in schade 2008', staat het verdere verloop van deze procedure.

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

6. *In de huidige situatie kijkt men uit op groen. Na realisatie van de onderhavige plannen zal dit voor circa 50% geminimaliseerd zijn. Bovendien zal het doorzichtige terrasscherm op het terras van de woning moeten worden afgeplakt vanwege privacy.*

Wat betreft de aantasting van het groen willen wij opmerken dat in het huidige bestemmingsplan 'Centrum' op de betreffende locatie het perceel de bestemming 'Bedrijven' heeft. Binnen de bestemming 'Bedrijven' is het groen niet specifiek vastgelegd. Het bestaande groen, is dus geen garantie. In het nieuwe bestemmingsplan 'Waalreseweg-Dijkstraat' is in het bestemmingsplan specifiek de bestemming 'groen' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor 'plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, berm, speelvoorzieningen en extensieve dagrecreatie'. Wij zijn dus van mening dat in de nieuwe situatie, het groen beter gewaarborgd is dan in de huidige situatie.

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 zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Achmea rechtsbijstand, namens de heer P.F.A. van Ham, Richterpad 25, 22 oktober 2013, ontvangen 23 oktober 2013

7. *Het grootste bezwaar richt zich op de bouwhoogte van het appartementencomplex. Het gedeelte van het complex waar zes bouwlagen zijn gepland, ligt het dichtst bij de woning van reclamant. Er zijn onvoldoende argumenten om zes bouwlagen hoog te bouwen. Er zijn maar enkele appartementencomplexen die maximaal vier bouwlagen hoog zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het aanvaardbaar is om richting centrum het aantal bouwlagen te laten oplopen tot zes bouwlagen. Dit is geen goede ruimtelijke onderbouwing.*

In de huidige situatie is er sprake van laagbouw. In de Dijkstraat is er enkel laagbouw. In een dorp van Valkenswaard is er geen plaats voor een complex van zes bouwlagen. Vier bouwlagen is in Valkenswaard het maximale. Dit past beter bij het dorpse karakter van Valkenswaard. Vanuit welstand is het beleid veel strenger richting centrum. Echter, in dit geval is het vanuit Welstand gezien niet passend om hier zes bouwlagen toe te staan, ook niet deels. Het verzoek is om de zes bouwlagen terug te brengen naar vier bouwlagen.

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 aan de Waalreseweg en 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 ter accentuering van de hoek. De prominente zichtlocatie vanaf de Markt en de Waalreseweg vraagt om een sterk architectonisch gebaar met een accent op de hoek.

Dit accent is mogelijk omdat bij het stedenbouwkundig plan niet de rooilijn van de straten/belendende bebouwing is gevolgd maar dat er bewust gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet bestaande uit losse volumes in een groene setting. Door het loslaten van deze rooilijn en een gedraaide positionering ten opzichte van de omliggende wegen/bebouwing neemt de (gevel)afstand tussen de nieuwe bouwmassa en de bestaande bouwmassa's aan de Waalreseweg en Richterpad snel toe. Hierdoor komt het gebouw in het groen te liggen.

Door deze gedraaide ligging komen de gevels niet rechtstreeks tegenover, en evenwijdig aan, de gevels van de bestaande bebouwing aan de Waalreseweg en Richterpad te liggen wat de inblik bemoeilijkt en de inbreuk op de privacy minimaliseert. Door deze snel toenemende afstand en een losse situering in de open ruimte is een grotere bouwhoogte verantwoord. Daarnaast heeft de bouwmassa een enorme groene voorruimte ten opzichte van de hoek Waalreseweg/ Dijkstraat waarmee de afstand tussen de nieuwe bouwmassa en de bestaande bouwmassa aan het Richterpad minimaal 45 meter bedraagt. Dit maakt inblik, zeker in combinatie met de ten opzichte van elkaar gedraaide gevels, zeer beperkt en in een centrumlocatie als deze acceptabel.

Ten aanzien van de invulling kunnen wij het volgende aangeven. Door de ontwikkelaar is al een concept aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het gemaakte ontwerp door Margry-Arts Architecten past geheel qua vormgeving en uitstraling binnen de in de gebiedsvisie opgenomen verbeelding. Het ontwerp sluit aan op het ontwerp wat momenteel gerealiseerd wordt door Woningbelang op het voormalige Rede terrein. Er is op voorhand veelvuldig overleg geweest met de welstandcommissie voordat het ontwerp definitief voorgelegd is aan de welstandcommissie. Alle opmerkingen van de welstandcommissie zijn op overtuigende wijze verwerkt in dit ontwerp. De welstandcommissie constateerde dan ook in haar verslag dat het plan de kracht van het schetsontwerp heeft behouden en zij uiten dan ook haar waardering voor het aansprekende en architectonisch hoogwaardig ontwerp.

Hieruit kan dus de conclusie getrokken worden dat het plan past in het centrum van Valkenswaard.

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

8. *Er zijn problemen te verwachten met parkeren. De onder het appartementencomplex geplande parkeergarage omvat te weinig parkeerplaatsen om de auto's van de toekomstige bewoners en bezoekers te plaatsen. Bovendien er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van een dergelijk groot appartementencomplex neemt deze overlast nog extra toe.*

In de toelichting in paragraaf 5.3 wordt duidelijk gemaakt wat de parkeerbehoefte is voor het nieuwe plan. De specifieke normen worden daarbij genoemd. Deze normen zijn afkomstig van de beleidsnota 'Parkeernormering gemeente Valkenswaard' uit 2008.

Uit de Bouwverordening in artikel 2.5.30 van de gemeente Valkenswaard blijkt dat indien de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, er voldoende ruimte moet zijn voor parkeren. Door de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan en het artikel in de bouwverordening is dit voldoende basis om te kunnen garanderen dat aan de parkeernorm zoals opgenomen in de beleidsnota parkeren van de gemeente Valkenswaard voldaan wordt. Daarnaast hebben wij in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het project uitgaat van een half verdiepte parkeerkelder met minimaal 57 parkeerplaatsen voor personenauto's alsmede de aanleg van minimaal het aantal resterend benodigd aantal parkeerplaatsen op maaiveld aan de zijde van de Dijkstraat op grond van de parkeerbalans voor het project en conform een goedgekeurd inrichtingsplan

Wij hebben dus zowel in de toelichting van het bestemmingsplan, de bouwverordening en de anterieure overeenkomst regels opgenomen dat het te realiseren programma zal moeten voldoen aan de parkeernormering zoals wij die hebben opgenomen in de beleidsnota. Hiermee is het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoende vastgelegd. Dit plan zorgt dus niet voor toename van de parkeerdruk.

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

9. *Het plan leidt tot een fikse toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeerdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Dit geldt temeer gelet op de twee appartementencomplexen die in de nabijheid van de hier aan de orde zijnde locatie in aanbouw zijn.*

Wij zijn niet van mening dat er sprake is van een toename 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 Dijksstraat in westelijke én oostelijke richting.

Volgens het verkeersmodel in 2012 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.

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

10. Er is sprake van aantasting van het woongenot. Het bouwplan kent een hoogte van zes bouwlagen in de buurt van de woning van reclamant. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex in de woning van reclamant. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt. Daarnaast verliest men het vrije uitzicht. Waar men nu vrij uitkijkt, kijkt men straks op een enorme bouwmassa.

Daarnaast vreest reclamant voor geluidsoverlast. Door de komst van een complex van zes bouwlagen hoog, zal het geluid gaan weerkatsten op de gevels hiervan. Dit versterkt het geluid richting het appartement van cliënt. In dit kader viel het nog op dat ier in de toelichting sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen bij de nieuwbouw van 6 dB. Door het weerkatsten van geluid tussen hoge gebouwen zal volgens cliënt ook de geluidbelasting op de gevel van zijn appartement toenemen. Dit is echter niet onderzocht.

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 aan de Waalreseweg en 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 ter accentuering van de hoek. De prominente zichtlocatie vanaf de Markt en de Waalreseweg vraagt om een sterk architectonisch gebaar met een accent op de hoek.

Dit accent is mogelijk omdat bij het stedenbouwkundig plan niet de rooilijn van de straten/belendende bebouwing is gevolgd maar dat er bewust gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet bestaande uit losse volumes in een groene setting. Door het loslaten van deze rooilijn en een gedraaide positionering ten opzichte van de omliggende wegen/bebouwing neemt de (gevel)afstand tussen de nieuwe bouwmassa en de bestaande bouwmassa's aan de Waalreseweg en Richterpad snel toe. Hierdoor komt het gebouw in het groen te liggen.

Door deze gedraaide ligging komen de gevels niet rechtstreeks tegenover, en evenwijdig aan, de gevels van de bestaande bebouwing aan de Waalreseweg en Richterpad te liggen wat de inkijk bemoeilijkt en de inbreuk op de privacy minimaliseert. Door deze snel toenemende afstand en een losse situering in de open ruimte is een grotere bouwhoogte verantwoord. Daarnaast heeft de bouwmassa een enorme groene voorruimte ten opzichte van de hoek Waalreseweg/ Dijkstraat waarmee de afstand tussen de nieuwe bouwmassa en de bestaande bouwmassa aan het Richterpad minimaal 45 meter bedraagt. Dit maakt inkijk, zeker in combinatie met de ten opzichte van elkaar gedraaide gevels, zeer beperkt en in een centrumlocatie als deze acceptabel.

Ten aanzien van de invulling kunnen wij het volgende aangeven. Door de ontwikkelaar is al een concept aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het gemaakte ontwerp door Margry-Arts Architecten past geheel qua vormgeving en uitstraling binnen de in de gebiedsvisie opgenomen verbeelding. Het ontwerp sluit aan op het ontwerp wat momenteel gerealiseerd wordt door Woningbelang op het voormalige Rede terrein. Er is op voorhand veelvuldig overleg geweest met de welstandcommissie voordat het ontwerp definitief voorgelegd is aan de welstandcommissie. Alle opmerkingen van de welstandcommissie zijn op overtuigende wijze verwerkt in dit ontwerp. De welstandcommissie constateerde dan ook in haar verslag dat het plan de kracht van het schetsontwerp heeft behouden en zij uiten dan ook haar waardering voor het aansprekende en architectonisch hoogwaardig ontwerp.

Hieruit kan dus de conclusie getrokken worden dat het plan past in het centrum van Valkenswaard.

Wat betreft het weerkaatsen van het geluid kunnen wij het volgende aangeven. De bijdrage van reflecties (weerkaatsing geluid op gevels van tegenover gelegen bebouwing) is op basis van ervaringen in de praktijk zeer minimaal. Ondanks de geringere afstand tot de omliggende appartementen aan het Richterpad, Beiaardstraat en Waalreseweg en het toegenomen bouwvolume blijkt uit controleberekeningen dat als gevolg van reflecties de geluidbelasting met maximaal 0,1 dB toeneemt. Een dergelijk verschil is niet waar te nemen

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

11. In de gebiedsvisie is een prominente plaats ingeruimd voor groen. Deze prominente plaats voor groen is niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de gebiedsvisie het uitgangspunt. Het kan echter zo zijn dat het bestemmingsplan afwijkt, dan wel af lijkt te wijken van de gebiedsvisie.

Hiervoor zijn, in zijn algemeenheid, de volgende redenen:

- De afwijkingen zijn noodzakelijk voor de praktische uitvoering.
- De gebiedsvisie is een visietekening en dus niet precies een tekening op schaal. Hierdoor kunnen beide bestanden niet eenvoudig één op één vergeleken worden.
- Het bestemmingsplan beperkt zich tot het grondeigendom van de ontwikkelaar. In de gebiedsvisie is, schetsmatig, het openbaar gebied meegenomen. Hierdoor zijn de visie en de verbeelding van het bestemmingsplan niet eenvoudig te vergelijken.

Als men de gebiedsvisie vergelijkt met het bestemmingsplan, blijkt dat er wel enig verschil waarneembaar is. Dit verschil gaat echter niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Immers, de afstand van het bouwplan t.o.v. de omliggende woningen wordt voor het grootste gedeelte groter. Daarnaast is er een beperkte afwijking in de hoek van het gebouw. Het meest oostelijke gedeelte van het gebouw is namelijk iets breder geworden. Deze aanpassing is gebeurd naar aanleiding van opmerkingen van de welstandscommissie. Dit kleine verschil zal echter vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar zijn en is dus ruimtelijk niet relevant. Rondom het bouwplan is een half verdiepte parkeergarage tot 1,5 meter mogelijk. Deze parkeergarage is net zoals bij het Rede terrein, iets breder dan de contouren van het gebouw en zal worden opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte. Deze verhoging zal worden meegenomen in de groene inrichting rondom het bouwplan. De zone rondom het bouwplan kent bovendien de bestemming 'Groen'. Hiermee is de groene inrichting rondom het bouwplan gewaarborgd.

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

12. De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Dit is volgens reclamant niet gebeurd.

De gemeente streeft in haar woningbouwprogramma naar een goede balans tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Gelet op de uitbreidingslocaties Lage Heide en mogelijk Dommelkwartier, waarbij de nadruk ligt op de bouw van grondgebonden woningen, is er nog ruimte voor gestapelde woningbouw. Dit blijkt ook uit het rapport opgesteld door Factor 'Strategische analyse en advies woningbouwprogramma Valkenswaard'. Hieruit volgt dat er wel degelijk nog behoefte is aan appartementen. Het bouwplan op de hoek Waalreseweg - Dijkstraat voorziet bovendien in appartementen voor senioren, wat goed aansluit bij de gewenste doelgroep. De locatie, gelegen aan de hoek Waalreseweg - Dijkstraat, is bovendien een locatie die strategische en maatschappelijke relevantie bevat, omdat deze ontwikkeling centrumversterkend is. Er is sprake van een herstructurering, wat ook aansluit bij de Structuurvisie Valkenswaard deel a. Met de bouw van de nieuwe woningen wordt derhalve het algemeen belang gediend. Gelet op deze bevindingen, is de ontwikkeling van deze locatie gewenst.

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

d. DAS rechtsbijstand, namens de heer L.M. Henselmans, wonende aan de Dijkstraat 23, verstuurd 22 oktober 2013, ontvangen 23 oktober 2013

13. *Een bouwplan van 20 meter past niet bij de omliggende bebouwing. De gemeente gaat met deze nieuwe bouwhoogte ver uit boven de omliggende bouwhoogte. Deze bouwhoogte variëren immers van normale eengezinswoningen langs de Dijkstraat, tot maximaal 4 bouwlagen met plint en kap in de Waalreseweg. Bovendien is de bestaande bebouwing op de beoogde locatie slechts één bouwlaag, met aan de kop 2 bouwlagen met lage kap. Het beoogde bouwplan past gelet op de hoogte, hoeveelheid bouwlagen alsmede de totale massa, niet bij de bestaande omgeving. Daarnaast is er geen sprake van een groene doorzicht. Het massieve, hoge gebouw geeft geheel geen doorzicht.*

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 aan de Waalreseweg en 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 ter accentuering van de hoek. De prominente zichtlocatie vanaf de Markt en de Waalreseweg vraagt om een sterk architectonisch gebaar met een accent op de hoek.

Dit accent is mogelijk omdat bij het stedenbouwkundig plan niet de rooilijn van de straten/belendende bebouwing is gevolgd maar dat er bewust gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet bestaande uit losse volumes in een groene setting. Door het loslaten van deze rooilijn en een gedraaide positionering ten opzichte van de omliggende wegen/bebouwing neemt de (gevel)afstand tussen de nieuwe bouwmassa en de bestaande bouwmassa's aan de Waalreseweg en Richterpad snel toe. Hierdoor komt het gebouw in het groen te liggen.

Door deze gedraaide ligging komen de gevels niet rechtstreeks tegenover, en evenwijdig aan, de gevels van de bestaande bebouwing aan de Waalreseweg en Richterpad te liggen wat de inkijk bemoeilijkt en de inbreuk op de privacy minimaliseert. Door deze snel toenemende afstand en een losse situering in de open ruimte is een grotere bouwhoogte verantwoord. Daarnaast heeft de bouwmassa een enorme groene voorruimte ten opzichte van de hoek Waalreseweg/ Dijkstraat waarmee de afstand tussen de nieuwe bouwmassa en de bestaande bouwmassa aan het Richterpad minimaal 45 meter bedraagt. Dit maakt inkijk, zeker in combinatie met de ten opzichte van elkaar gedraaide gevels, zeer beperkt en in een centrumlocatie als deze acceptabel.

Ten aanzien van de invulling kunnen wij het volgende aangeven. Door de ontwikkelaar is al een concept aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het gemaakte ontwerp door Margry-Arts Architecten past geheel qua vormgeving en uitstraling binnen de in de gebiedsvisie opgenomen verbeelding. Het ontwerp sluit aan op het ontwerp wat momenteel gerealiseerd wordt door Woningbelang op het voormalige Rede terrein. Er is op voorhand veelvuldig overleg geweest met de welstandcommissie voordat het ontwerp definitief voorgelegd is aan de welstandcommissie. Alle opmerkingen van de welstandcommissie zijn op overtuigende wijze verwerkt in dit ontwerp. De welstandcommissie constateerde dan ook in haar verslag dat het plan de kracht van het schetsontwerp heeft behouden en zij uiten dan ook haar waardering voor het aansprekende en architectonisch hoogwaardig ontwerp.

In de toelichting van het bestemmingsplan worden alleen de zichtlijnen genoemd en beschreven die aangeduid zijn met rode pijlen. Vanaf de Dijkstraat wordt niet gezegd dat er sprake is van een zichtlijn. Er wordt letterlijk gezegd "Tevens is de positionering van de nieuwbouw zodanig dat er sprake is van lange zichtlijnen waardoor het groene parkgebied al vanaf de markt ervaarbaar is" dus formeel niet vanaf de Dijkstraat.

Hieruit kan dus de conclusie getrokken worden dat het plan past in het centrum van Valkenswaard.

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

14. Ter hoogte van de Dijkstraat zal sprake zijn van een evidente toename van het verkeer en veranderde verkeersinrichting. Hierover wordt in het bestemmingsplan geen gewag gemaakt. Er is ook geen onderzoek gedaan naar de veranderde parkeerwensen en mogelijkheden. Het bestemmingsplan suggereert echter wel dat de in- en uitrit uit de parkeerkelder geprojecteerd is in de Dijkstraat. Maar er is alleen een analyse gedaan voor de verandering van het verkeer in de Waalreseweg.

Wij zijn niet van mening dat er sprake is van een toename 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 Dijksstraat in westelijke én oostelijke richting.

Volgens het verkeersmodel in 2012 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.

Wat betreft het parkeren wordt het plan ontwikkeld conform de beleidsnota 'Parkeernormering gemeente Valkenswaard'. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte zoals deze volgt uit het plan.

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

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd

de griffier,
drs. C. Miedema

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

