

## **Nota van zienswijzen – bestemmingsplan 'Molensteen'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molensteen' heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 9 november tot en met woensdag 20 december 2017, ter visie gelegen. Het plan is te raadplegen op [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast konden de plannen gedurende openstellingstijden worden ingezien:

- op de digitale schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15;
- via de computers bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman aan Het Bruninckxdal 2 in Dommelen;
- op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft.

Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, het Valkenswaard Weekblad en op internet.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Het Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend. Gedurende de tervisielegging zijn er twee zienswijzen binnengekomen van de bewoners van de Molensteen en de Lannervalk. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Met de indieners van de zienswijzen heeft intensief overleg plaatsgevonden. Op basis hiervan is de gemeentelijke reactie geformuleerd.

### **Zienswijze 1: H. Hovens Molenstraat 101, 5554 TW VALKENSWAARD, mede namens 17 buurtbewoners wonende in de Molenstraat en Sakervalk, ontvangen op 19 december 2017**

- 1. Door de bouw van 45 sociale woningen ontstaat er een grote concentratie aan sociale woningen, waardoor gevreesd wordt voor verloedering.*

Er is vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen aanleiding te veronderstellen dat sociale woningbouw tot een verloedering leidt. Echter, naar aanleiding van het overleg met de omwonenden is vanuit Woningbelang aangeboden eventuele klachten serieus te nemen en daar zo nodig direct actie op te ondernemen. In het overleg is tevens naar voren gekomen dat de bewoners van mening zijn dat meer differentiatie in de doelgroep zal bijdragen aan een verminderde kans op verloedering. In het bestemmingsplan willen we hieraan tegemoet komen door naast starterswoningen (op het perceel in eigendom van de gemeente) te voorzien in levensloopbestendige woningen (op het perceel dat al in eigendom is van Woningbelang). Deze woningen zijn geschikt voor senioren. Dit heeft tot gevolg dat een rij van 11 'reguliere' rijwoningen is vervangen door een rij van 8 of maximaal 9 levensloopbestendige woningen.

Om redenen van uitzicht van bewoners aan de Molenstraat is daarnaast gekozen voor het laten vervallen van één rijwoning (op het perceel dat al in eigendom is van

Woningbelang), haaks gelegen op de achtertuinen van enkele woningen aan de Molenstraat. Hierdoor wordt meer 'lucht' gecreëerd tussen het betreffende blok in het plan Molensteen en de achtergevels van de betreffende woningen aan de Molenstraat. Naar aanleiding van de zienswijze van bewoners van de Lannervalk komt nóg één rijwoning nabij de Lannervalk te vervallen. Dit betekent dat het totaal aantal woningen in het plan wordt teruggebracht van maximaal 45 naar maximaal 41 woningen én dat er differentiatie wordt aangebracht ten aanzien van het type woningen. De bewoners hebben middels hun vertegenwoordiging in het overleg aangegeven tevreden te zijn met deze beide oplossingen.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden diverse bouwvlakken met bijbehorende aanduidingen aangepast. Daarnaast wordt de toelichting op de benodigde punten aangepast ten aanzien van het aantal woningen en de gevolgen hiervan. Zie vanaf pagina 8 van deze zienswijzennota.

*2. Er wordt afgeweken van afspraken in het verleden, doordat thans voorzien wordt in huizen met een goothoogte van 7 meter in plaats van lage woonbebouwing.*

De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter, in het ontwerpbestemmingsplan, voorkomt dat er sprake is van hoge woonbebouwing. Woningen bestaande uit twee lagen met een kap worden binnen de ruimtelijke ordening gezien als laagbouw. De stedenbouwkundige bepalingen (maatvoeringen) zorgen voor een stedenbouwkundige invulling passend bij de ruimtelijke invulling en uitstraling van de wijk. Er zijn geen afspraken bekend waarbij maatvoeringen (hoogtebepalingen), lager dan de thans opgenomen maatvoeringen, zijn vastgelegd c.q. gecommuniceerd. Naar aanleiding van het verzoek om meer variatie in de woningtypen, is in het bestemmingsplan de variant toegevoegd van levensloopbestendige woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter (zie de aanpassing op basis van de zienswijze, punt 1).

Deze zienswijze geeft deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak waar de levensloopbestendige woningen worden voorzien, wordt aangepast naar respectievelijk 4 en 8 meter.

*3. De locatie zou rust moeten uitstralen?*

Hoewel de eerder voorgestane ruimtelijke inrichting geen aanleiding geeft te veronderstellen dat er geen rustig woon- en leefklimaat ter plaatse kan ontstaan, dragen de aanpassingen als gesteld bij punt 1. bij aan een rustiger woon- en leefklimaat.

Deze zienswijze geeft verder geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*4. Verzocht te kijken naar een invulling met sociale woningbouw voor ouderen (liefst gelijkvloers). Deze woningen aanbieden aan senioren die nu in eengezinswoningen wonen zal zorgen voor doorstroming voor gezinnen c.q. starters, waardoor een betere sociale controle en minder verloedering in de straat/wijk ontstaat met alleen starters.*

De locatie Molensteen-Boomvalk is een voormalige woonwagenlocatie en maakt onderdeel uit van een 'package deal' tussen de gemeente en Woningbelang over de overdracht van woonwagenlocaties van de gemeente naar Woningbelang. In dit kader is afgesproken dat Woningbelang op het deel van de locatie Molensteen-Boomvalk dat deel uitmaakt van de 'package deal' sociale huurwoningen realiseert ten behoeve van de

doelgroep starters of doorstromers die een woning achterlaten voor starters. Dit is een belangrijke doelgroep in de toekomstvisie van Valkenswaard. Daarbij kan niet zonder meer gesteld worden dat starters meer overlast e.d. veroorzaken en is dit niet ruimtelijk relevant. Echter, om aan de wensen van de indieners tegemoet te komen, wordt (op het perceel dat nu al in eigendom is van Woningbelang) een rij van 11 rijwoningen vervangen door een rij van 8 of maximaal 9 levensloopbestendige woningen.

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

5. *Men verwacht dat de privacy wordt aangetast door inkijk gezien de voorgestane ruimtelijke invulling van het gebied met woningen.*

Bij de op basis van de zienswijze aangepaste uitwerking van het plan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de privacy van omliggende woningen en percelen. De afstand van de nieuw te realiseren woningen tot de bestaande woningen (achtergevel tot achtergevel) bedraagt tenminste 25 meter. Deze afstand wordt als voldoende beschouwd ter bescherming van de privacy. Daarnaast worden de rijwoningen achter de woningen van de Molenstraat aangepast naar levensloopbestendige woningen. Deze variant heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Eén rijwoning, haaks gelegen op de achtertuinen van de woningen aan de Molenstraat, komt om uitzicht redenen te vervallen (zie punt 1). De afstand tot de achtergevels van de woningen aan de Molenstraat 91- 95 tot aan de kopgevel van de nieuw te bouwen woningen wordt hiermee vergroot van 15 naar ongeveer 25 meter.

De kopgevels van de nieuw te bouwen woningen worden, mede naar aanleiding van de zienswijze van de indieners, blind uitgevoerd. Dit is voldoende ter bescherming van de privacy.

Mocht overigens een indiener van de zienswijze niettemin het vermoeden hebben dat er sprake is van aantasting van de privacy en dientengevolge zijn perceel/pand in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan hij/zij op basis van de wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek om tot tegemoetkoming in planschade indienen (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij u erop wijzen dat bij de beoordeling van het rekening gehouden met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2%.

Deze zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak waar de levensloopbestendige woningen worden voorzien, wordt aangepast naar respectievelijk 4 en 8 meter.

6. *In het nieuwe plan worden de bestaande bomen en struiken aan de Molensteen gerooid terwijl die bomen de wijk een groen karakter geven. Inspreker wenst de huidige bestaande groenvoorziening ingepast te zien in het plan.*

De bomen aan de Molensteen vallen in het huidige bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' binnen de bestemming 'verkeer'. Deze bestemming wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking van de openbare inrichting wordt bekeken welke bomen behouden kunnen worden langs de Molensteen. De herinvulling van het plangebied geeft aanleiding de bestaande groenvoorziening niet te handhaven en met inachtneming van de gewenste ruimtelijke invulling met woningen en tuinen, de openbare ruimte met een woonstraat, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen anders in te richten. Wel hebben wij de indieners aangeboden om, daar waar bomen

behouden kunnen blijven, dit ook te zullen doen. Dit betreft met name de bomen aan de huidige straat Molensteen die bijdragen aan het karakter van een laan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*7. Er is al een grote parkeerdruk aanwezig in de wijk. Inspreker vreest dat de parkeerdruk zal toenemen en er overlast zal ontstaan.*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de ruimtelijke invulling van het plangebied getoetst aan het parkeerbeleid van de gemeente Valkenswaard. Dit betekent dat voldaan moet worden aan voldoende parkeergelegenheid voor toekomstige bewoners en bezoekers ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving.

Voor de voorgestelde planontwikkeling (maximaal 41 woningen \*1,55) moeten op basis van het parkeerbeleid tenminste 64 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De levensloopbestendige woningen hebben dezelfde parkeernormering. Er kan per definitie dus niet vanuit gegaan worden dat het autobezit bij deze bewoners lager is. Bij de nadere uitwerking van de openbare inrichting wordt definitief bekeken waar de parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op het stedenbouwkundigplan, zoals opgenomen in de toelichting, is een indicatie opgenomen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*8. Door het grote aantal huurwoningen in vergelijking met koopwoningen zal dit van invloed zijn op de waarde van de koopwoning.*

Wij hebben hiervoor al aangegeven dat het aantal huurwoningen is teruggebracht van maximaal 45 tot maximaal 41 en ook de aanpassing van het woningtype naar levensloopbestendige woningen vermindert de impact op de aangrenzende koopwoningen. Daarnaast is rekening gehouden met groen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Mocht inspreker het vermoeden hebben dat het grote aantal huurwoningen in verhouding met koopwoningen van invloed is op de waarde van zijn perceel/woonpand als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan hij/zij op basis van de wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek om vergoeding van planschade indienen (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Overigens zijn wij van oordeel dat een onderscheid in het segment huur-koop niet dusdanig van invloed is, dat er sprake zal zijn van een waardevermindering van een bestaand pand op basis waarvan een tegemoetkoming in planschade aan de orde zou kunnen zijn.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*9. Woningbelang heeft aangegeven dat er een grote behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen. De planlocatie is een uitgelezen plek om hieraan tegemoet te komen.*

Gezien de toekomstige demografische ontwikkelingen zal de behoefte aan geschikte huisvesting voor senioren in de toekomst inderdaad toenemen. Of het plan Molensteen hiervoor een geschikte locatie is, hangt mede af van de nabijheid van voorzieningen (winkels, pinautomaat, openbaar vervoer). De wijk Hoge Akkers heeft een zorgcentrum, medisch centrum (huisartsenpraktijk) en basisschool (incl. bso). Maar binnen een straal van 500 meter van de locatie Molensteen/Lannervalk zijn er geen basisvoorzieningen zoals een supermarkt, bank (pinautomaat) of bushalte aanwezig. Hiervoor zijn de inwoners grotendeels aangewezen op de voorzieningen in het centrum. De locatie van

het onderhavige plan bevindt zich dus niet op de meest geschikte locatie voor wat betreft deze voorzieningen. In de integrale afweging hebben we daarom, mede naar aanleiding van de zienswijze van de huidige bewoners, een afweging moeten maken welke argumenten het zwaarst zouden moeten wegen. Daarbij hebben we uiteindelijk een belangrijk accent gelegd op het draagvlak van de omgeving, terwijl er op dit moment een relatief grote behoefte is aan betaalbare starterswoningen.

Rekening houdend met zowel de behoefte op de korte termijn als de behoefte op de langere termijn worden 11 rijwoningen voor starters (op het perceel dat al in eigendom is van Woningbelang) vervangen door 8 of maximaal 9 levensloopbestendige woningen.

Deze zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak, met bijbehorende aanduidingen, ten behoeve van 11 rijwoningen voor starters wordt aangepast zodat het mogelijk wordt hier maximaal 9 levensloopbestendige woningen te realiseren.

10. *Appellant geeft aan dat er in de wijk diverse senioren woningen zijn gebouwd en die onder kopers zeer gewild zijn. Voor huurders zijn er helaas geen huizen voorhanden. Volgens appellant leent de wijk zich er uitermate voor. Voorzieningen zoals het dorp, winkels, dokterspost, apotheek en geldautomaat zijn binnen een straal van 500mtr aanwezig. Dat is een kortere afstand dan bij sommige ontwikkelingen van de afgelopen jaren voor senioren in Valkenswaard het geval is.*

Zie onze reactie ten aanzien van punt 9 en de integrale afweging die daarbij is gemaakt.

Deze zienswijze geeft verder geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

11. *Om verloedering (rommel in tuinen, afval, zelf getimmerde hokjes etc.) tegen te gaan dient Woningbelang garant te staan voor handhaving en controle.*

Het is aan de bewoners zelf om zorg te dragen voor een adequaat onderhoud van tuin en opstallen met inachtneming van de regels die al dan niet in het kader van de huurovereenkomst van toepassing zijn. Desalniettemin heeft Woningbelang in het overleg met de vertegenwoordigers van de indieners aangeboden klachten serieus te nemen en er adequaat naar te zullen handelen, indien de klachten ook daadwerkelijk worden gemeld. Dit laatste is namelijk niet altijd het geval.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

12. *Het niet betrekken van het naastliggende perceel (bekend als "Reinwaterkelders") in de planontwikkeling is een gemiste kans. Het bewuste perceel vormt potentiële, in de huidige vorm, voor verloedering in de toekomst. Tevens wordt gevreesd voor nieuw bouwverkeer met overlast als later dit perceel wordt herontwikkeld.*

Vornoemde gronden zijn niet in eigendom van Woningbelang, noch van de gemeente. De (vertegenwoordiger van de) eigenaar van deze grond heeft eerder aangegeven niet de intentie te hebben deze locatie op korte termijn tot ontwikkeling te brengen, toen wij contact hebben gezocht om deze locatie te betrekken bij een totale ontwikkeling. Omdat wij voorzien dat deze locatie in de toekomst waarschijnlijk wel tot ontwikkeling zal worden gebracht, hebben wij in het bestemmingsplan dat nu voorligt rekening gehouden met een mogelijke ontsluiting van de locatie "reinwaterkelder". Hiermee hebben we de samenhang tussen de beide locaties zoveel als mogelijk geborgd in het voorliggende bestemmingsplan. Overigens hebben wij inmiddels vernomen dat de toekomstige ambities voor de locatie "reinwaterkelder" voor wat betreft de eigenaar liggen in het

segment vrije sector koop. Kijkend naar de economische haalbaarheid ligt dit ook voor de hand. Dit betekent dat uiteindelijk een situatie zal ontstaan, waarin naast differentiatie in woningtype (rijwoningen en levensloopbestendige woningen in de huursector) binnen het onderhavige bestemmingsplan Molensteen, ook differentiatie te verwachten is door toevoeging van koopwoningen in de vrije sector.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*13. Wanneer de woningen beoogd zijn voor 1 en 2 persoon huishoudens, verwachten we veel verloop met alle gevolgen van dien.*

Een verloop in bewoning is geen ruimtelijke afweging waarmee de gemeente in het bestemmingsplan rekening kan houden. Wat we zien, is dat een wijk na verloop van tijd een gedifferentieerder opbouw van doelgroepen krijgt. Deels zal sprake zijn van bewoners, die lange tijd in dezelfde woning blijven wonen en dus in leeftijd toenemen, deels zal sprake zijn van 'verversing' als gevolg van verloop. Door een aanpassing in het bestemmingsplan van het woningtype voor een deel van de woningen zal ook in de beginsituatie meer sprake zijn van differentiatie van doelgroepen. Het is een ervaringsgegeven dat deze differentiatie zal toenemen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*14. Het gemeentelijk woningbouwbeleid bevat o.a. de volgende tekst: "Er is de komende jaren meer behoefte aan flexibiliteit, meer huurwoningen en seniorgeschikte levensloopbestendige woningen." Appelanten zijn van mening dat een mix voor zowel starters en senioren op deze locatie meer draagvlak kan hebben in de wijk.*

Door aanpassing in het bestemmingsplan van het woningtype voor een deel van de woningen komen we tegemoet aan de door u gewenste mix voor zowel starters als senioren.

Deze zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak, met bijbehorende aanduidingen, ten behoeve van 11 rijwoningen voor starters wordt aangepast zodat het mogelijk wordt hier maximaal 9 levensloopbestendige woningen te realiseren.

*15. Volgens het parkeerbeleid dient ten aanzien van het totaal te realiseren aantal parkeerplaatsen in het plangebied tenminste  $(45 \times 1,25) = 56,25$  (afgerond 56) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dat zien wij niet terug in dit plan.*

Conform het voorgestelde plan gaat het hier om afgerond maximaal 52 parkeerplaatsen. Gezien de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk en wordt voorzien in parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Het totale aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm voor bewoners- en bezoekersparkeren. Het college van burgemeester en wethouders kan dientengevolge afwijken van het uitgangspunt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein bij afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aangezien de totale parkeerbehoefte van de planontwikkeling wordt opgevangen in het plangebied. Dit wordt vaker toegepast bij het realiseren van rijwoningen, omdat het stedenbouwkundig niet wenselijk is om te parkeren in de voortuin.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*16. Door het significant aantal extra verkeersbewegingen neemt ook de druk in omliggende straten significant toe wat niet wenselijk en storend zal zijn.*

De verkeersgeneratie bedraagt, op basis van het voorgestelde plan en van een ligging in het restgebied van de bebouwde kom in een matig stedelijke gemeente, circa 347 mvt/etmaal op een werkdag op basis van de gemiddelde kencijfers. Deze extra belasting ten opzichte van de bestaande situatie kan opgevangen worden in de bestaande verkeerstructuur. Het aantal verkeerbewegingen zal toenemen, deze toename is beperkt en zal niet leiden tot overlast.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

*17. Dat beetje groen wat voorgesteld werd in het voorontwerpbestemmingsplan is weer teniet gedaan om extra parkeerplaatsen te realiseren om aan de parkeernorm te kunnen voldoen terwijl de gehele wijk Deelshurkse Akkers ruim is opgezet met veel groen. Nu creëer je daar een "donkere hoek" wat niet gewenst is.*

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een gedegen groenstructuur ten behoeve van het woon- en leefklimaat. In het overleg met de vertegenwoordigers van de indieners van de zienswijze heeft de laanstructuur van de straat Molensteen, onder andere een groenstrook tegenover de Sakervalk prioriteit gekregen. Het ontwerpbestemmingsplan was, voor zover mogelijk en passend binnen de openbare ruimte, hier al op aangepast.

Ter voorkoming van parkeeroverlast in de omgeving is er een bepaald aantal parkeerplaatsen benodigd. Nu er minder woningen worden voorgesteld zijn er ook minder parkeerplaatsen benodigd. De overweging om in dit plan in ruime mate te voorzien in parkeerplaatsen heeft eveneens direct betrekking op de door de omgeving aangedragen parkeeroverlast (eveneens een zienswijze). Daarmee wordt niet alleen voorzien in de parkeerbehoefte voor het plan zelf, maar benutten we tevens een kans om de omgeving in elk geval enigszins te ontlasten van een eventuele parkeerdruk.

Bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte zal gekeken worden waar de parkeerplaatsen het beste gerealiseerd kunnen worden. Daarbij zal het uitgangspunt zijn om zoveel mogelijk groen te kunnen realiseren dan wel te behouden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

**Zienswijze 2: J.A.P.F. Wouters en F.P.M. de Laat, Lannervalk 7 en 15, 5554 MH VALKENSWAARD, mede namens 8 buurtbewoners (oneven nummers Lannervalk), ingekomen 19 december 2017.**

*1. Appalanten geven aan dat ondanks het feit dat er is getracht het bestaande en de toekomstige parkeerproblemen te verminderen dit ten koste van de bewoners zo gekoesterde groenvoorziening. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de bestaande groenstrook ook in dit plan drastisch verminderen. Dit nadat deze in het voorontwerpbestemmingsplan volledig zou worden bebouwd. Appalanten geven aan*

*dat zij ondanks de parkeerproblemen in de straat niet willen dat deze schaarse groenvoorziening in de wijk voor woningbouw en parkeerplaatsen wordt opgeofferd.*

Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. De voorgestane planontwikkeling (maximaal 41 woningen) is getoetst aan de parkeernormering. Volgens de berekening zijn er 62 parkeerplaatsen benodigd (1,55 x maximaal 41 woningen). In de voorliggende, gewijzigde verkavelingsopzet, is rekening gehouden met de wens om te voorzien in een passende groene invulling in het projectgebied. Hiervoor werd in het ontwerpbestemmingsplan al één rijwoning opgeofferd ten opzichte van het voorontwerp. Om een groot deel van de huidige groenvoorziening in stand te kunnen houden wordt in het bestemmingsplan, rekening houdend met de zienswijze, nog een woning opgeofferd. Langs de Lannervalk 15 worden in de gewijzigde opzet acht woningen gerealiseerd in plaats van 9 woningen in het ontwerpbestemmingsplan. In overleg met de vertegenwoordigers van de indieners van de zienswijze worden binnen de contouren van te behouden groenvoorziening twee parkeerplaatsen gerealiseerd ter ontlasting van de parkeerdruk aan de Lannervalk en wordt de overige grond bestemd als Groen.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt het betreffende bouwvlak met bijbehorende aanduidingen aangepast conform de bijgevoegde tekeningen. Daarnaast wordt de toelichting op de benodigde punten aangepast ten aanzien van het aantal woningen en de gevolgen hiervan.

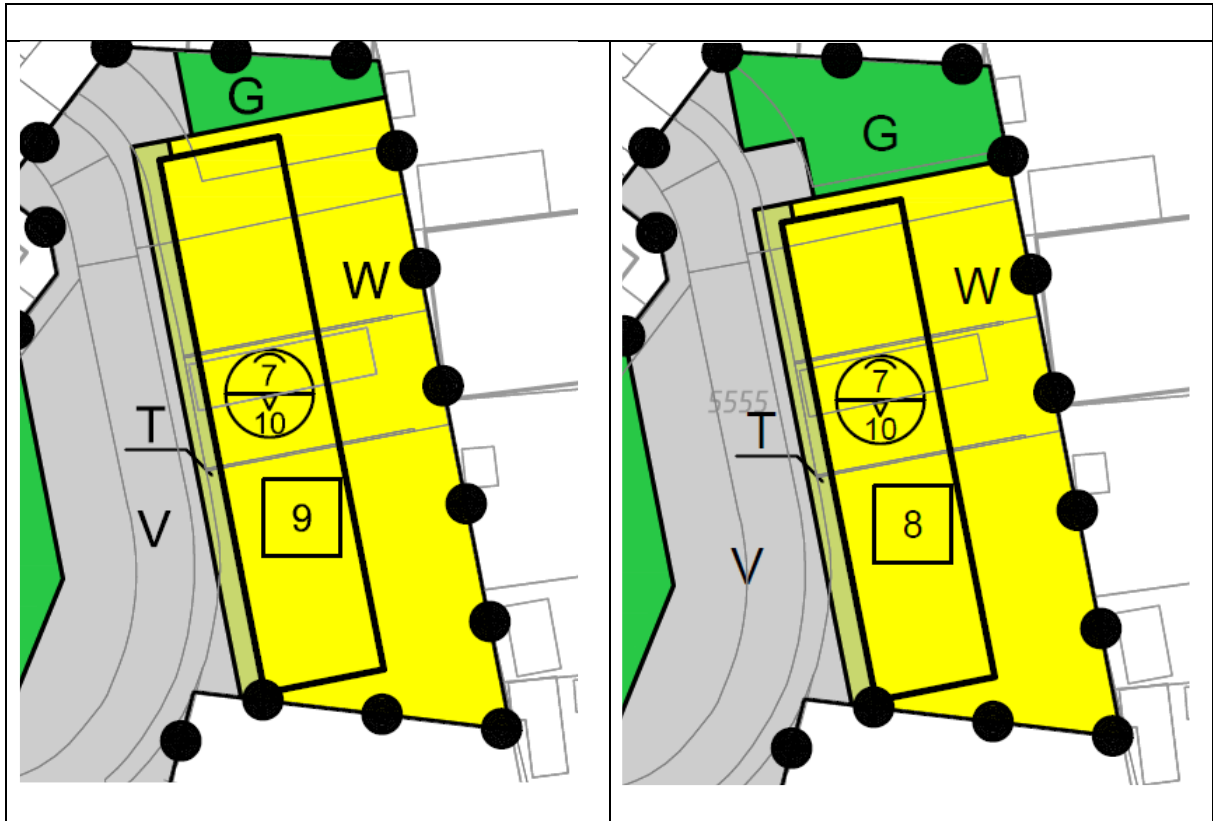


## Overzicht wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting		
divers		Het aantal woningen is aangepast van 45 naar maximaal 41. Dit is in de hele toelichting aangepast.
45, 46	Paragraaf 5.1: "In de nieuwe situatie ... om 9 meter".	<p>Dit deel van de paragraaf wordt vervangen door onderstaande tekst:</p> <p><i>Stedenbouwkundige opzet</i></p> <p>In de nieuwe situatie is ruimte voor maximaal 41 woningen, onderverdeeld in 32 'reguliere' rijwoningen en 8 of 9 levensloopbestendige woningen. Eén bouwblok wordt georiënteerd richting de Molensteen, de andere bouwblokken worden gesitueerd richting de Boomvalk. Alle woningen worden op een kavel gesitueerd met een grootte variërend tussen de 95 en de 220 m<sup>2</sup>. De woningen worden daarnaast gerealiseerd in vijf blokken van tussen de zes en tien woningen. Het achtererf van de woningen kan eenvoudig bereikt worden via de diverse brandgangen.</p> <p>Het bestaande grasveld ten oosten van de Boomvalk komt grotendeels te vervallen. Waar de Boomvalk ombuigt naar het noorden (de 'oksel' van de Boomvalk) is ruimte beoogd voor groen en parkeren. Voor de ontwikkeling worden minimaal 64 openbare parkeerplaatsen aangelegd in diverse parkeercoffers en in de vorm van langspaarkeerplaatsen. Voorlangs de woningen is een trottoir voorzien. De definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt.</p> <p><i>Typologie en plattegrond</i></p> <p>De woningen betreffen rijwoningen en worden verdeeld over vijf woningblokken. Alle woningen worden in een (verspringende) rooilijn gesitueerd. De 'reguliere' rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De tussenwoningen kennen een beukmaat van 4,8 meter en de hoekwoningen van 5,40 meter. Beide hebben een diepte van 9 meter en een goot- en bouwhoogte van 7 om 10 meter. De levensloopbestendige woningen bestaan uit één laag met kap. De woningen krijgen een beukmaat van 5,80 of 6,40 meter, afhankelijk van het nog te kiezen type. De goot- en de bouwhoogte bedraagt 4 om 8 meter.</p>
46		Figuur 5.1 wordt vervangen door het aangepaste stedenbouwkundig plan.
49	"Op basis van ... 71 parkeerplaatsen voorzien"	"Op basis van de normering van 1,55 parkeerplaatsen behorende bij het type III woningen, waarvan 0,3 parkeerplaats voor

		bezoekers, dient ten gevolge van de herinvulling van het plangebied met maximaal 41 woningen het plangebied te voorzien in tenminste 64 parkeerplaatsen (= afgerond). Dit betreft dan zowel het parkeren voor bewoners alsmede het parkeren voor bezoekers”.
49	“...tenminste (45x1,25) = 56,25 (afgerond 56)...”	“...tenminste (41x1,25) = 51,25 (afgerond 52)...”

<b>Verbeelding</b>	
Ontwerpbestemmingsplan*	Vast te stellen bestemmingsplan*
	t.b.v. de levensloopbestendige woningen



\*niet op schaal

Valkenswaard,  
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,  
drs. C. Miedema

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