

**Bijlage 10: Nota vooroverleg en inspraak**

- *Nota vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan  
Dommelkwartier d.d. 10 mei 2012*



# **NOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK**

## **VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'DOMMELKWARTIER'**

**VERSIE 10 MEI 2012**



## **INHOUD**

**BLZ**

1.	INLEIDING	5
2.	VOOROVERLEG	7
3.	INSPRAAKREACTIES	17
4.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	41



## 1. INLEIDING

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Dommelkwartier' met ingang van 10 februari 2011 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis en kon het voorontwerp bestemmingsplan geraadpleegd worden op de gemeentelijke website [www.valkenswaard.nl](http://www.valkenswaard.nl). Dit is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de Kempener Koerier van woensdag 9 februari 2011, waarbij iedereen de mogelijkheid is geboden om zijn of haar inspraakreactie gedurende de inzage termijn omtrent het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Op 14 februari 2011 is een informatieavond gehouden in zalencentrum de Bonte Koe in de wijk 't Gegraaf te Valkenswaard.

Daarnaast is in het kader van het vooroverleg overleg gevoerd met de VROM-inspectie, het Waterschap De Dommel, de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en Wijkcommissie 't Gegraaf.

Gedurende voornoemde periode zijn in totaal 5 reacties in het kader van het vooroverleg en 15 reacties in het kader van de inspraak binnengekomen.

In voorliggende inspraaknota worden de ingediende reacties uiteengezet en van een antwoord voorzien. Aan de hand van de inspraaknota zal het bestemmingsplan Dommelkwartier worden aangepast/aangescherpt. De wijze waarop de aanpassingen zullen plaatsvinden, wordt in de inspraaknota geformuleerd via:

- a. antwoorden op de vooroverlegreacties
- b. antwoorden op de inspraakreacties
- c. ambtshalve wijzigingen





## 2. VOOROVERLEG

De reacties in het kader van het vooroverleg staan cursief gedrukt, waarna een gemeentelijke reactie is geformuleerd.

### 1. VROM-inspectie

*Reactie 1a: Het voorontwerp bestemmingsplan geeft géén aanleiding tot het maken van opmerkingen.*

**Antwoord gemeente 1a:** Geen inhoudelijke reactie noodzakelijk.

**Conclusie 1a:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2. Waterschap de Dommel

*Reactie 2a: een deel van het plangebied (Weegbree) is gelegen binnen een reserveringsgebied waterberging 2050. Gelet hierop wordt geadviseerd om:*

- *géén bebouwing te realiseren in het reserveringsgebied;*
- *de waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging vast te leggen in het bestemmingsplan.*

**Antwoord gemeente 2a:** het meest westelijke deel van de woningbouwlocatie Weegbree is inderdaad voor een klein deel gelegen binnen de aanduiding reserveringsgebied waterberging 2050. Het betreft het deel van de voorgestelde woningbouw die iets verder het Dommeldal in prikt. Een dergelijke inprikkert is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt voorgesteld om de strakke lijn van de bestaande woonwijk 't Gegraaf aan de Kornoeljelaan te doorbreken. Het stedenbouwkundig plan wordt op dit punt aangepast waarbij de bebouwing meer compact bij het woongebied wordt gesitueerd en minder ver het Dommeldal in prikt. Nog steeds is er een kleine overschrijding van de grens van het reserveringsgebied. Voor dit deel is compensatie van gereserveerde ruimte nodig voor waterberging. De hoeveelheid compensatie (m<sup>3</sup>) is het deel van de ophoging, gelegen tussen het bestaande maaiveld tot aan de waterstand die lokaal kan optreden in een maatgevende situatie (T=100 met het KNMI klimaatscenario W+). Uit berekeningen blijkt dat voor het plangebied De Weegbree in totaal 24,1 m<sup>3</sup> gereserveerde ruimte voor waterberging gecompenseerd dient te worden. In de planontwikkeling voor het Dommeldal is rekening gehouden met afgravingen dan wel verlagingen van delen van het maaiveld waarbij de afgraving nooit lager zal zijn dan de lokale GHG. De te graven compensatie binnen het reserveringsgebied kan hier gezocht worden. De planontwikkeling voldoet hiermee aan de bepalingen van de Verordening ruimte.

Ten aanzien van het tweede punt wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 2h.

**Conclusie 2a:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan wordt zodanig aangepast dat de beoogde bebouwing minder ver het Dommeldal in reikt. Daarmee komt de bouwgrens in het verlengde te liggen van de Kornoeljelaan. De toelichting van benodigde compensatie van gereserveerde ruimte voor waterberging zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

*Reactie 2b: het westelijk deel van het plangebied Weegbree valt binnen een Keurbeschermingsgebied en een Keur attentiegebied. Voorgesteld wordt, in het kader van de benodigde watervergunning, om nader te bepalen:*

- *of in aanvulling op de uitgevoerde watertoets nader onderzoek moet plaatsvinden teneinde de hydrologische effecten van de activiteiten op de omgeving in beeld te brengen en zo ja,*
- *op welke wijze dit onderzoek moet plaatsvinden.*

**Antwoord gemeente 2b:** Via een nadere toelichting door Waterschap de Dommel wordt duidelijk dat het hier gaat om de effecten van de beoogde bebouwing voor de Dommel als Natte Natuurparel. Afhankelijk van de aanleg en positionering van de waterretentievoorzieningen kunnen grondwaterstromen worden aangetast/veranderd. Dit kan een negatief effect hebben m.b.t. de Natte Natuurparel. Het Waterschap vraagt een onderbouwing van het effect van de beoogde bebouwing zoals hier bedoeld.

In De Weegbree wordt voorzien in verschillende wadi's voor de opvang en infiltratie van het regenwater. De gehele planontwikkeling zal worden afgekoppeld en ter plaatse infiltreren in de ondergrond. Deze wadi's liggen verspreid in het gebied zodat er ook sprake is van een verspreide infiltratie. De watertoets laat zien dat de situering en de omvang van de wadi's voldoende zijn om een bui T=10 en T=100 op te kunnen vangen binnen het gebied. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie er geen wijziging is in de aanvulling van het grondwater. Het woongebied wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Inmiddels is de watertoets uitgewerkt in een rioleringsplan. In dit plan is opgenomen dat er meerdere infiltratievoorzieningen (kratten bij de woningen, IT-riool onder de wegen en wadi's in de groenzones) worden aangelegd in het gebied. Dit betekent dat de infiltratie van het regenwater nog meer verspreid zal plaatsvinden in het gebied dan aangegeven in de watertoets. Bij normale regenbuien zal het regenwater via de kratten en het IT-riool infiltreren. Bij een hevige regenbui zullen daarnaast ook de wadi's langs het oude zandpad en de wadi bij het noordoostelijk woongebied het regenwater opvangen en vervolgens infiltreren. Pas bij zeer extreme buien (T=100) zal de noordelijk gelegen wadi nodig zijn voor de opvang en infiltratie van het regenwater.

De toename in verhard oppervlak zal verspreid over het gebied worden gecompenseerd en de grondwateraanvulling door het afstromend regenwater zal in het plangebied nagenoeg gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie (grasland en akkerbouw). De voorzieningen die geadviseerd zijn, hebben een buffercapaciteit voor een bui T=100 + 10% gebeurtenis. Er zal daarom geen sprake zijn van versnelde afstroom van regenwater richting riool of open water, waardoor de grondwateraanvulling in de toekomstige situatie gelijk is aan de huidige situatie. De tegendruk van het grondwater blijft hierdoor stabiel, waardoor de infiltratiesnelheid vanuit de natte natuurparel richting de Dommel gelijk blijft. Door het toepassen van meerdere infiltratievoorzieningen worden er in het plangebied geen grote hoeveelheden regenwater centraal vastgehouden, waardoor plaatselijk eventuele verzadiging van de ondergrond en omgeving (wateroverlast) wordt voorkomen.

De watertoets en de uitwerking hiervan in het rioleringsplan tonen aan dat voldaan wordt aan het uitgangspunt om hydrologisch neutraal te ontwikkelen waarbij de ontwikkeling geen (negatieve) consequenties heeft voor de aanvulling van het grondwater met regenwater. Tevens zorgt de aanleg van meerdere infiltratievoorzieningen (kratten bij de woningen, IT-riool onder de wegen en wadi's in de groenzones) voor een verspreide infiltratie waardoor eventuele hydrologische (negatieve) effecten op de omgeving in relatie tot het attentiegebied ehs, het Keurbeschermingsgebied en Keur attentiegebied (natte natuurparel) worden voorkomen.

**Conclusie 2b:** Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting een korte beschrijving van het rioleringsplan worden opgenomen als uitwerking van de watertoets, met name met betrekking tot het aanleggen van kratten bij de woningen en IT-riool onder de wegen.

**Reactie 2c:** *ten aanzien van de beoogde bergbezinkbassins (wordt geregeld via apart bestemmingsplan) wordt geadviseerd om de voorzieningen juridisch-planologisch te verankeren in bestemmingsplan Dommelkwartier.*

**Antwoord gemeente 2c:** Het bestemmingsplan voor de bergbezinkbassins is op 1 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan is daarom overgenomen in het bestemmingsplan Dommelkwartier. Aanvullend is ter plaatse van de zakelijke rechtstrook van de leidingen een dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen in verband met het toekomstig beheer van de gronden. Dit punt wordt bij de ambtshalve wijzigingen nader toegelicht.

**Conclusie 2c:** deze reactie en het vaststellen van het bestemmingsplan Bergbezinkbassins geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De juridische regeling voor de bergbezinkbassins is integraal overgenomen en aangevuld met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' ter plaatse van de leidingen.

**Reactie 2d:** verzoek om het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen in de begrippenlijst.

**Antwoord gemeente 2d:** verzoek wordt gehonoreerd.

**Conclusie 2d:** de reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen. De omschrijving zoals aangedragen door het Waterschap, zal worden overgenomen.

**Reactie 2e:** verzoek om artikel 10.2.1 Gebouwen aan te duiden als 'op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen met waterhuishoudkundige doeleinden'.

**Antwoord gemeente 2e:** verzoek wordt gehonoreerd. In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het gebouwen betreft met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

**Conclusie 2e:** deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 2f:** verzoek om aan artikel 15 (algemene bouwregels) een extra lid op te nemen, waarbij wordt aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

**Antwoord gemeente 2f:** Het Waterschap geeft reeds een advies over het totale plan en haar maximale bebouwingmogelijkheden. Nieuwe (extra) bebouwing ten opzichte van de verstedelijkingsmogelijkheden die op basis van het voorontwerp bestemmingsplan worden geboden, zijn niet aan de orde. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de door het Waterschap gevraagde aanvulling op te nemen.

**Conclusie 2f:** deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 2g:** verzoek om ten aanzien van artikel 19 (algemene procedureregels) een extra lid toe te voegen met de tekst: 'Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwantiteit en- kwaliteit), hiervoor wordt schriftelijk advies ingewonnen bij Waterschap de Dommel'.

**Antwoord gemeente 2g:** In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor:

- artikel 3.5 realisatie van zorg in De Weegbree: deze wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen en heeft dan ook geen consequenties voor de waterhuishouding;
- artikel 13.4 waarde-archeologie: deze heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding;
- artikel 18 Algemene wijzigingsregels: dit betreft slechts kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Gezien bovenstaande is er geen reden om de algemene procedureregels aan te passen.

**Conclusie 2g:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 2h:** verzoek om de waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte fase 1, op de verbeelding op te nemen en te voorzien van een adequaat beschermingsregime.

**Antwoord gemeente 2h:** Voor de regionale waterbergingsgebieden worden in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant beperkingen aangegeven die betrekking hebben op het bouwen en voorzien in een vergunningenstelsel voor het ophogen van gronden en aanbrengen of wijzigen van kaden. In het bestemmingsplan Dommelkwartier zal voor de regionale waterbergingsgebieden een dubbelbestemming 'Waterstaat –Waterbergingsgebied' worden opgenomen. In de planregels worden

bepalingen opgenomen voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied conform het bepaalde in de Verordening ruimte.

De reserveringsgebieden waterberging zijn voor het grootste deel gelegen in het Dommeldal. Bij de inrichting van het Dommeldal is rekening gehouden met de waarden van het gebied en het waterbergend vermogen. Voor het grootste deel gelden de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarde – natuur' waarbij in de planregels is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige waarden. Bebouwing in het gebied is slechts toegestaan ter plaatse van de huidige volkstuinen en ter plaatse van enkele dierenweiden. Het betreft in beide gevallen geen nieuwe ontwikkelingen maar een voorzetting van het huidige gebruik. De dierenweiden worden verplaatst naar locaties die vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt beter gesitueerd zijn binnen de totale visie voor het Dommeldal. Het handhaven van de huidige volkstuinen en het verplaatsen van de bestaande dierenweiden, inclusief de bijbehorende bebouwing, heeft geen consequenties voor het totale waterbergend vermogen van het gebied. De bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Natuur' bieden voldoende waarborg voor de reserveringsgebieden.

**Conclusie 2h:** De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' opgenomen zal worden voor de regionale waterbergingsgebieden.

**Reactie 2i:** *verzoek om de leggerwatergangen DL 35 en DL 36 op de verbeelding op te nemen en als water te bestemmen.*

**Antwoord gemeente 2i:** De bedoelde watergangen zullen op de verbeelding worden opgenomen.

**Conclusie 2i:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)**

**Reactie 3a:** *Het voorontwerp bestemmingsplan geeft géén aanleiding tot het maken van opmerkingen.*

**Antwoord gemeente 3a:** Geen inhoudelijke reactie noodzakelijk.

**Conclusie 3a:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **4. Provincie Noord-Brabant (Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving)**

**Reactie 4a:** *gelet op de integrale ambities die de gemeente uitspreekt inzake plan Dommelkwartier, zal de Directie aan Provinciale Staten voorstellen om voor het betreffende gebied de aanduiding 'integratie stad-land' op te nemen.*

**Antwoord gemeente 4a:** Geen inhoudelijke reactie noodzakelijk. Inmiddels hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld en is het plangebied voor plan Dommelkwartier daarin in z'n geheel als 'integratie stad-land' opgenomen.

**Conclusie 4a:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door in de plantoelichting de inmiddels vastgestelde Verordening ruimte alsmede de op basis daarvan geboden afwegingsruimte, met betrekking tot plan Dommelkwartier, te beschrijven.

**Reactie 4b:** *Er dient in regionaal verband afstemming plaats te vinden ten aanzien van het woningbouwprogramma. Volgens de regionale woningbouwafspraken zoals die in SRE-verband in december 2009 zijn vastgesteld, dient gemeente Valkenswaard 815 woningen te realiseren in de periode 2010-2020. De gemeente Valkenswaard gaat momenteel echter uit van een benodigde plancapaciteit van 1800 woningen voor die periode.*

**Antwoord gemeente 4b:** In de plandoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeente Valkenswaard qua benodigde plancapaciteit uit gaat van 1800 woningen voor de periode 2010-2020. De lijst met gemeentelijke bouwlocaties betrof ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan echter een inventarisatie van ideeën in plaats van realistische mogelijkheden. Om beter sturing te kunnen geven op het woningbouwprogramma is in 2009 een lokaal woonbehoeftenonderzoek verricht (rapport: Woningmarktonderzoek Gemeente Valkenswaard, Companen, 17 juni 2009). Hieruit volgde een woningbouwprogramma, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Valkenswaard. Dit woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld (d.d. 23-07-2009) en bevat een woningbouwopgave van 1.040 woningen in de periode 2010-2020.

Het regionale woningbouwprogramma (rapport d.d. 17-12-2009, vastgesteld door de Regioraad van het SRE) sluit aan bij de provinciale prognose 2008 en voorziet in een minimale taakstelling voor het stedelijk gebied. Voor Valkenswaard is in het Regionaal Woningbouwprogramma een minimale taakstelling opgenomen voor het toevoegen van 815 woningen in de periode 2010-2020. In het Regionale Woningbouwprogramma is echter ook opgenomen dat dit programma tussentijds moet worden geactualiseerd, zodat sprake is van een dynamisch programma.

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft bezwaar aangetekend tegen het regionaal woningbouwprogramma omdat het een te laag behoeftcijfer aangeeft. Het SRE reageerde op het gemeentelijk bezwaar met de mededeling dat het lokale woningbouwprogramma niet hoeft te 'bijten' met het regionale programma. Er was immers sprake van een minimale taakstelling. Meer bouwen dan de 815 woningen zou mogelijk zijn, mits de reële vraag hiernaar wordt onderbouwd. Die onderbouwing wordt gegeven in het lokale woonbehoeftenonderzoek.

Inmiddels heeft de Provincie Noord-Brabant een nieuwe prognose opgesteld. Uit de Provinciale Prognose 2011 blijkt voor de gemeente Valkenswaard een netto woningbouwbehoefte van 1.125 woningen voor de periode 2012 tot en met 2021. Dit aantal ligt aanzienlijk hoger dan de netto toevoeging van 815 woningen, die in het vastgestelde Regionale Woningbouwprogramma waren opgenomen. Het aantal van 1.125 sluit ook beter aan bij de behoefte zoals die in het lokale woningbouwprogramma is opgenomen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma wordt, mede op grond van de verplichting die de Provincie in de Verordening ruimte oplegt, in de loop van 2012 geactualiseerd. Daarbij is de Provinciale Prognose 2011 leidend. De taakstelling voor de gemeente Valkenswaard van netto 1.125 woningen in de periode 2012 – 2021 staat hierbij niet ter discussie in de regio. Naar verwachting wordt het bijgestelde Regionaal Woningbouwprogramma, waarin die 1.125 woningen voor Valkenswaard staan opgenomen, door de Regioraad van het SRE vastgesteld tegen de zomer 2012.

Ten aanzien van de aanbodzijde geldt dat Valkenswaard ruimtelijke plannen heeft voor ca. 1300 woningen, dus niet voor de 1800 woningen die nog in het voorontwerp bestemmingsplan werden genoemd. Het aantal van ca.1300 woningen staat ook vermeld in de planningsmatrix die de gemeente Valkenswaard in april 2011 en april 2012 heeft aangeleverd aan de provincie. Uitgaande van een toevoeging van 1.040 woningen in de periode 2010-2020 is een plancapaciteit nodig van ca. 130%. Dit is een gebruikelijk percentage, omdat niet alle ruimtelijke plannen feitelijk doorgang kunnen vinden. Een plancapaciteit van 130% komt neer op een toevoeging van 1.350 woningen. Bruto (rekening houdend met sloop) ligt dit aantal nog hoger. De ruimtelijke plannen voor Valkenswaard, inclusief Hoppenbrouwers en Weegbree, blijven binnen deze marges.

Aanvullend acht de gemeente Valkenswaard het niet altijd realistisch om (een dergelijke hoeveelheid) grondgebonden woningen te realiseren op de aangewezen inbreidingslocaties. Grondgebonden woningen zijn om ruimtelijke en financiële redenen niet altijd geschikt. Gestapelde bouw vormt doorgaans de enige basis voor een financieel 'gezonde' exploitatie. Dit woningtype sluit echter niet goed aan bij de huidige marktbehoefte. Door met name de economische recessie, worden woningbouwplannen doorgeschoven naar volgende jaren, zodat nu al kan worden geconstateerd dat de Valkenswaardse woningbouwproductie in 2012 erg laag zal zijn. Overigens is hetzelfde beeld te herkennen in de regio. De kwaliteit alsmede de exclusiviteit van woningbouwlocaties, bepalen momenteel of woningbouwprojecten

doorgang kunnen/zullen hebben. Projecten als Lage Heide, Hoppenbrouwers en Weegbree zijn plannen, waarvan de kwaliteit aansluit bij de marktvrage.

**Conclusie 4b:** deze reactie geeft aanleiding tot het bieden van een nadere toelichting in het bestemmingsplan met betrekking tot het woningbouwprogramma binnen het plan Dommelkwartier in relatie tot het gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma.

**Reactie 4c:** twee woonblokken binnen de woonlocatie Weegbree liggen binnen de aanduiding 'EHS beheersgebied', waar in verband met hoge natuurwaarden geen woningbouw kan worden toegestaan. Herbegrenzing van de EHS is hier geen optie. Verzoek is om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

**Antwoord gemeente 4c:** het westelijke deel van de woningbouwlocatie Weegbree is inderdaad voor een klein deel gelegen binnen de aanduiding EHS-beheersgebied. Het betreft het deel van de voorgestelde woningbouw die iets verder richting Dommeldal reikt. Een dergelijke 'inprikker' is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt voorgesteld om de strakke lijn van de bestaande woonwijk 't Gegraaf aan de Kornoeljelaan te doorbreken. Het stedenbouwkundig plan wordt op dit punt aangepast waarbij de bebouwing dichter naar het stedelijk gebied van Valkenswaard wordt gesitueerd. Ook in de nieuwe situatie is sprake van een (geringe) overschrijding van de grens van het EHS-beheersgebied.

De begrenzing van de EHS-beheersgebieden heeft plaatsgevonden met een nauwkeurigheid van 50 meter. In de Verordening ruimte wordt daarbij verwezen naar het natuurbeheerplan. In het natuurbeheerplan is het betreffende EHS-beheersgebied aangeduid als 'botanisch waardevol grasland'.

De waarde van de zone die bebouwd gaat worden is in de huidige situatie echter zeer beperkt. Hier is geen sprake van een botanisch waardevol grasland. Het betreft een overgangssituatie van de hogere gelegen akker naar de graslanden van het Dommeldal. Iets verderop is dat wel het geval, waar sprake is van een natte, door kwel gevoede ruigte met onder andere bosbies. Daar zijn op korte termijn ook de grootste winsten te behalen en dat gebied zal worden beheerd als hooiland. Potenties zijn er in het gebied, maar die kunnen alleen op lange termijn worden behaald door middel van specifiek beheer. Dat betekent consequent maaien en afvoeren om de bodem te versralen cq. minder concurrentiekrachtige planten te bevorderen. In potentie zijn alle graslanden in het Dommeldal botanisch waardevol, maar afstromen van (voedselrijke) kwel, nalevering van voedingsstoffen uit de bomen en het gevoerde intensieve agrarische beheer zorgen hier voorlopig nog voor erg voedselrijke omstandigheden. De potenties zijn er door de ligging in een beekdal, maar de hoge waarden zullen nog even op zich laten wachten.

Het plan Dommelkwartier voorziet in de ontwikkeling van twee woongebieden en de versterking van de aanwezige natuurwaarden in het Dommeldal. Het inrichtingsplan voor het Dommeldal is opgesteld om richting te geven aan een groene inrichting van het Dommeldal, waarbij natuurontwikkeling en functioneren van het gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) leidend zijn. De planontwikkeling voorziet in de realisatie van de doelstellingen voor de EHS.

**Conclusie 4c:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan wordt zodanig aangepast dat de beoogde bebouwing minder ver het Dommeldal in reikt. Tevens zal de toelichting worden aangevuld met de motivering van de huidige waarden en de potenties van de zone als 'botanisch waardevol grasland'.

**Reactie 4d:** Zowel de locatie Weegbree als Hoppenbrouwers is in de Verordening ruimte fase 2 aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol'. Tevens hebben de gebieden een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat verstedelijking tot de mogelijkheden behoort maar dat bij het ontwerp en ontwikkeling met de betreffende waarden rekening moet worden gehouden.

**Antwoord gemeente 4d:** Zoals vanzelfsprekend wordt in het bestemmingsplan uitgebreid aandacht besteed aan archeologie en cultuurhistorie. Inmiddels zijn uitgebreide archeologische onderzoeken verricht. Het selectiebesluit geeft aan dat in De Weegbree enkele behoudenswaardige vindplaatsen ex

situ behouden moeten worden. Het gebied Hoppenbrouwers is vrijgegeven. In het bestemmingsplan zijn de archeologische waarden in het gebied De Weegbree beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de planregels is opgenomen dat bebouwen van het gebied pas mogelijk is nadat het aanvullende onderzoek is uitgevoerd, de aanwezige waarden zijn opgegraven en ex situ behouden.

Ten aanzien van cultuurhistorie dient te worden opgemerkt dat hier eveneens veel aandacht naar uit gaat. Zowel het handhaven van het onverharde pad in de Weegbree als zodanig alsmede de ambitie om de aloude beekdalstructuren terug te brengen in het Dommeldal, zijn hier expliciete voorbeelden van. Tevens zijn er diverse houtwallen in het Dommeldal die doorlopen in de woongebieden zodat er een sterke verweving ontstaat.

**Conclusie 4d:** deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 4e:** *De provincie streeft samen met 25 betrokken partijen naar een oplossing voor onder andere de bereikbaarheidsproblematiek op en rond de N69 tussen Eindhoven en België. Dit project is volop gaande en als initiatiefnemer heeft de provincie in overleg en overeenstemming met betrokken partijen, waaronder de gemeente Valkenswaard, de Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld en tot en met 5 oktober 2010 ter inzage gelegd. In deze notitie zijn een aantal pakketten benoemd (varianten voor het verbeteren of de aanleg van nieuwe infrastructuur). De variant 'Midden 3' gaat door het Dommeldal, juist waar de gemeente het Dommeldal in wil richten zoals voorgesteld in plan Dommelkwartier. Duidelijk moet zijn dat tussen beide ontwikkelingen afstemming plaats moet vinden.*

**Antwoord gemeente 4e:** Inmiddels is een structuurvisie opgesteld voor een tracé van de N69. Dit tracé betreft de zogenoemde Westparallel. De middenvariant wordt in de structuurvisie niet meer meegenomen. De variant 'Midden 3' is als onvoldoende geschikt geacht. De discussie omtrent de N69 heeft derhalve geen relatie meer met plan Dommelkwartier.

**Conclusie 4e:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal in de plantoelichting de laatste stand van zaken met betrekking tot het proces omtrent de N69 worden verwoord.

## **5. Wijkcommissie 't Gegraaf**

**Reactie 5a:** *Door de bebouwing in het plan Dommelkwartier zal de verkeersdruk in de wijk toenemen. De ontsluiting van de wijk bij de Lijsterbeslaan is op dit moment voor die situatie niet toereikend. Graag ziet de wijkcommissie in het plan een voorstel opgenomen voor een soepele ontsluiting van de wijk bij de Lijsterbeslaan.*

**Antwoord 5a:** Verkeer vormt een expliciete opgave in plan Dommelkwartier. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er geen onevenredig negatieve effecten mogen ontstaan voor de verkeerssituatie voor zowel binnen de nieuwe - als de bestaande wijken. Met name op de hoek Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat ligt voor de gemeente een verkeersopgave. Momenteel onderzoekt de gemeente welke maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om een goede verkeersontsluiting te garanderen. De begrenzing van het bestemmingsplan dient te worden verruimd zodat het kruispunt Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat geheel binnen het plan valt. Hiermee wordt binnen het plan voldoende ruimte gereserveerd om een adequate verkeersoplossing in te passen.

**Conclusie 5a:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planbegrenzing wordt op de hoek Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat verruimd, zodat de eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen aldaar inpasbaar zijn. Voor het gebied waarmee het plan wordt uitgebreid zal de bestemming 'Verkeer' worden opgenomen.

**Reactie 5b:** *De aansluiting van de Waterlaat/Hoppenbrouwers aan de Tienerdreef is nu nog een éénrichtingsweg vanaf de Tienerdreef. Een mogelijke oplossing is de éénrichting om te draaien zodat het verkeer vanaf de Lijsterbeslaan en Waterlaat ook daar een uitweg hebben richting Dommelen.*

**Antwoord 5b:** Voor de beantwoording wordt verwezen naar antwoord 5a. De planbegrenzing wordt zodanig verruimd dat de eventueel benodigde aanpassingen aan de Waterlaat binnen plan Dommelkwartier uitvoerbaar zijn.

**Conclusie 5b:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planbegrenzing wordt op de hoek Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat verruimd, zodat de eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen aldaar inpasbaar zijn. Voor het gebied waarmee het plan wordt uitgebreid zal de bestemming 'verkeer' worden opgenomen.

**Reactie 5c:** *Het fietsverkeer via de Lijsterbeslaan naar de Nieuwe Waalreseweg steekt bij de Waterlaat/Lijsterbeslaan over. Graag ziet de wijkcommissie een voorstel opgenomen om de oversteek veilig te laten zijn. Ook geeft het fietsverkeer (schooljeugd) gevaarlijke situaties doordat er veel auto's geparkeerd staan langs de Lijsterbeslaan. Ook voor de Weegbree is het voor de veiligheid van de fietsers beter als er een fietspad komt te liggen langs de Weegbree. De wijkcommissie ziet graag een fietspad gerealiseerd langs de Lijsterbeslaan en langs de Weegbree.*

**Antwoord 5c:** Uiteraard wordt in de gehele verkeersanalyse expliciet gekeken naar verkeersveiligheid. De huidige oversteekmogelijkheden met betrekking tot de Nieuwe Waalreseweg voldoen aan de gestelde normen en er is geen aanleiding om daarvoor maatregelen te treffen. Zoals onder 5a is aangegeven vormt de verkeerssituatie een expliciete opgave in het plan Dommelkwartier waarbij er geen onevenredig negatieve effecten mogen ontstaan voor de verkeerssituatie. Momenteel onderzoekt de gemeente welke maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om een goede verkeersontsluiting te garanderen op de hoek Lijsterbeslaan / Nieuwe Waalreseweg / Waterlaat. Hierbij wordt ook gekeken naar het aspect verkeersveiligheid en de oversteekmogelijkheden.

**Conclusie 5c:** deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planbegrenzing wordt op de hoek Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat reeds verruimd, zodat de eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen aldaar inpasbaar zijn.

**Reactie 5d:** *Het plan Dommelkwartier kent een groencompensatie. De wijkcommissie ziet graag een gedeelte van deze compensatie terug in de wijk. Niet alleen aan de buitenkant van de wijk langs de Kornoeljelaan.*

**Antwoord 5d:** Binnen plan Dommelkwartier is, in tegenstelling tot wat inspreker stelt, géén sprake van groencompensatie. Wel ligt er binnen het plan een nadrukkelijk relatie tussen de woningbouw en de natuur- en landschapontwikkeling. Het plan kent een integrale afweging van de diverse belangen in het gebied. Door deze belangen op een zorgvuldige manier ten opzichte van elkaar de passende ontwikkelingsruimte te bieden, ontstaat er een win-win situatie.

De ontwikkeling van het Dommeldal voorziet in een zonering voor extensieve en intensieve recreatie. Direct grenzend aan de Kornoeljelaan wordt een zone gerealiseerd voor intensieve recreatie zoals volkstuinen, dierenweiden en een trapveld. Deze voorzieningen zijn niet alleen bedoeld voor de nieuwe bewoners van het gebied Dommelkwartier maar zeer zeker ook voor de bestaande bewoners van de wijk 't Gegraaf. Het project Dommelkwartier richt zich op een kwalitatieve verbetering van het plangebied Dommelkwartier en maakt gebruik van de mogelijkheden om voorzieningen in het gebied te versterken voor de wijk 't Gegraaf. De gemeente zal daarnaast inventariseren welke mogelijkheden er zijn om aanvullende voorzieningen te treffen in de wijk 't Gegraaf.

**Conclusie 5d:** deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



**Reactie 5e:** De wijkcommissie ziet graag de volgende elementen opgenomen in het plan:

- speeltuintjes voor de kinderen
- hondenuitlaatterrein
- vuilnisbakken

**Antwoord 5e:** Binnen de beoogde woongebieden Weegbree en Hoppenbrouwers wordt ruimte gereserveerd voor het realiseren van speelgelegenheden. In Hoppenbrouwers is rekening gehouden met de realisatie van een trapveld. Gezien de vragen vanuit de wijk zal hier tevens een speelvoorziening worden toegevoegd aan de noordwestzijde bij de Lijsterbeslaan. In de Weegbree is een trapveld aan de noordzijde en een speelplek in de groenzone bij het oude zandpad opgenomen. Dit is zo beschreven in het beeldkwaliteitplan en zal ook worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan voorziet in diverse wandelroutes. Vanuit de woongebieden Weegbree en Hoppenbrouwers sluiten de wandelroutes aan op de wandelroutes in het Dommelkwartier. Hiermee worden de mogelijkheden voor het uitlaten van honden aanzienlijk vergroot.

**Conclusie 5e:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zal de situering van de trapvelden, speelvoorzieningen en wandelroutes in de Weegbree en Hoppenbrouwers worden toegevoegd. In de Hoppenbrouwers zal een speelvoorziening worden toegevoegd.

**Reactie 5f:** Het gedeelte van de wijk dat ligt tussen Hoppenbrouwers en de Weegbree is een woonwijk. Inspreker begrijpt niet waarom hierin een kantoorgebouw geplaatst moet worden. De meerwaarde van een (Rabobank) kantorencomplex in de wijk is niet duidelijk. Dit geeft extra verkeersdruk op de wijk en komt de (verkeers)veiligheid in de wijk niet ten goede. Inspreker vraagt zich ook af of het bestemmingsplan hiervoor gewijzigd moet worden. Geeft de aanwezigheid van één bedrijf en een mogelijke bestemmingsplanwijziging andere bedrijven het recht zich te vestigen op deze plaats?

Inspreker ziet graag een heroverweging van het vestigen van bedrijven in het nieuwe plan. Mocht het vestigen van bedrijven (Rabobank) reeds een vaststaand feit zijn dan wil inspreker dat de gebouwen worden aangepast aan de rest van het plan, in ieder geval door de bedrijfspanden niet hoger te laten zijn dan de huidige bebouwing.

**Antwoord 5f:** De Rabobank Valkenswaard – Waalre is gezamenlijk met de gemeente Valkenswaard al jaren op zoek naar een geschikte locatie ten behoeve van een adviescentrum voor de regio Valkenswaard-Waalre. Gelet op de algehele bereikbaarheid gaat daarbij de voorkeur uit naar een locatie in het noorden van Valkenswaard. Onderhavige locatie is regionaal centraal gelegen en via de Nieuwe Waalreseweg goed ontsloten.

Er is in de gemeente slechts in beperkte mate bedrijfsgrond beschikbaar op de aangewezen bedrijventerreinen. In plaats van inzet van de nog beschikbare bedrijfspercelen ten behoeve van een kantoorontwikkeling, is het wenselijker om deze te benutten voor bedrijven die op hun huidige locatie overlast geven voor de omgeving. Voorts kan een kantoorfunctie op een bedrijventerrein voor milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van omliggende bedrijven zorgen. Alternatieve locaties buiten een bedrijventerrein zijn nauwelijks voorhanden en/of worden als ongeschikt beschouwd. De gemeente Valkenswaard beschikt niet over een kantorenpark met een clustering van kantoren. Het betreffen altijd solitaire locaties. Ook de kantorenlocatie binnen plan Dommelkwartier betreft zo'n individuele kantoorlocatie.

De Nieuwe Waalreseweg betreft een zone waarlangs diverse dienstverlenende functies zijn gelegen (Tuincentrum Coppelmans, de monumentale Bunker, het winkelcentrum met daarbij een supermarkt, speeltuin Geenhoven). De beoogde kantorenlocatie is bovendien op een punt geprojecteerd daar waar een stedenbouwkundige markering passend is. Het nieuwe kantoorgebouw zal een markeer-/herkenningpunt zijn op de kruising Nieuwe Waalreseweg-Geenhovensedreef. Vanuit planologisch oogpunt is het derhalve verantwoord om een kantoorlocatie op een dergelijke plek te projecteren.

De Rabobank voorziet ter plaatse van de kantoorlocatie een regionaal zakelijk adviescentrum te huisvesten (dienstverlening zonder baliefunctie). Dit centrum zal een aantal werknemers en een beperkt

aantal zakelijke bezoekers kennen. Er zal géén sprake zijn van particulier bezoek (er komt ook géén betaalautomaat). Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De begrensde ruimte ten behoeve van de kantoorfunctie is afdoende om de parkeeropgave op te lossen. De verkeersbewegingen die vanwege de kantoorontwikkeling worden gegenereerd, worden nadrukkelijk meegenomen in de totale verkeersanalyse. Uitgangspunt daarbij is dat er geen onevenredige negatieve verkeerseffecten mogen optreden ten opzichte van de nieuwe én de bestaande bebouwde omgeving. De begrenzing van het bestemmingsplan wordt dusdanig verruimd dat het kruispunt Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat geheel binnen het plan valt. Hiermee wordt binnen het plan voldoende ruimte gereserveerd om een op de problematiek gerichte verkeersoplossing in te passen.

Om te voorkomen dat het kantoorgebouw qua omvang de omgeving zal overheersen, is aangesloten op de bouwhoogtes in de directe omgeving. Het kantoorgebouw kan slechts voor 1/3 van de oppervlakte in maximaal 3 bouwlagen worden uitgevoerd (11 meter). 2/3 van de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 8 meter hoog worden. Hiermee heeft het gebouw een vergelijkbare hoogte als de omliggende bestaande woningen aan de Nieuwe Waalreseweg en de Lijsterbeslaan (3 bouwlagen met kap).

De beoogde kantoorlocatie is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Dienstverlening'. Daarmee is de locatie niet specifiek voor een Rabobank gereserveerd. Elk ander dienstverlenend bedrijf (zonder baliefunctie) kan zich in het te realiseren pand vestigen. Het realiseren van woningen of appartementen is niet mogelijk binnen de bestemming 'Dienstverlening'.

**Conclusie 5f:** deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassen van de toelichting op het bestemmingsplan met een nadere motivering op de locatiekeuze van de kantoorontwikkeling, zoals bovenstaand aangegeven.

## INSPRAAKREACTIES

De inspraakreacties staan cursief gedrukt, waarna een gemeentelijke reactie is geformuleerd.

### 1. Mw. Y. van Zuiden en dhr J. Sanders, Zonedauw 1, 5552 PH Valkenswaard.

**Reactie 1:** *Mevrouw van Zuiden en de heer Sanders stellen dat er een causaal verband is tussen de wateronttrekking en verlaging van de grondwaterstand in het Gegraaf tijdens de werkzaamheden aan de infrastructuur in 2003-2004 en het wegzakken van de woningen in het Gegraaf. Insprekers maken zich zorgen over het effect op de woningen door het realiseren van plan Dommelkwartier.*

**Antwoord 1:** In het onderzoek Watertoets Plangebied "Hoppenbrouwers" te Valkenswaard en het onderzoek Watertoets Plangebied "Weegbree" te Valkenswaard uitgevoerd door AGEL Adviseurs d.d. 07 april 2010 heeft een toetsing aan de ontwateringnorm en inundatie plaatsgevonden. De ontwateringnorm in stedelijk gebied in Nederland is vastgelegd in de Leidraad Riolerig (C1000). Afhankelijk van de functie en inrichting van het gebied zijn de volgende richtlijnen beschikbaar over de toelaatbare grondwaterstanden:

Tabel: Toelaatbare grondwater in relatie tot de functie van de grond (bron: Leidraad Riolerig).

Functie:	Toelaatbare grondwaterstand
Woningen met kruipruimte*	0.70 m – kruin weg
Woningen zonder kruipruimte*	0.30 m – kruin weg
Tuinen en openbare groenvoorziening	0.50 m – maaiveld
Primaire wegen	0.90 – 1.00 m – kruin weg
Secundaire wegen + woonstraten	0.70 m – kruin weg

- *Uitgangspunt: vloerpeil van woningen +0.2 tot +0.3 m maaiveld*

Op basis van de maatgevende hoogste grondwaterstand in het plangebied van 22.27m + NAP en de vastgestelde normen dient de weg-as op 22.97m+NAP te worden aangelegd. Het vloerpeil van de woningen komt daarmee op minimaal 23.17m+NAP.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de te bouwen woningen en de aan te leggen wegen met betrekking tot de grondwateronttrekking moeten voldoen aan de landelijke normen. Indien dit of andere werkzaamheden in de wijk 't Gegraaf leidt tot verzakking of andere verschijnselen van of aan de woningen dienen ter plaatse van de betreffende woningen maatregelen getroffen te worden.

Ondeugdelijke of onvoldoende aangebrachte funderingen dienen op individuele basis te worden aangepakt en of verbeterd en kan nimmer belemmerend werken voor werken of werkzaamheden in de nabije omgeving van de betreffende woningen.

Momenteel vinden werkzaamheden plaats bij de Kornoeljelaan voor de aanleg van leidingen t.b.v. de bergebezinkbassins. In dit kader wordt er vlak voor de uitvoering van de werkzaamheden een vooropname plaats (externe inspectie van de woning, indien noodzakelijk ook een interne, een hoogte meting om de omgeving in de gaten te houden). Voor de betreffende woning aan de Zonedauw 1 is dit ook relevant gezien de relatief korte afstand van de woning tot de locatie van de aan te leggen leidingen.

De beoogde woningen in Hoppenbrouwers en De Weegbree liggen zeer grote afstand van de woning Zonedauw 1. Consequenties vanuit het project Dommelkwartier op de woning van de inspreker zijn dan ook niet te verwachten. Het treffen van extra maatregelen wordt dan ook niet als noodzakelijk gezien.

**Conclusie 1:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. De heer H.A. Huggers, Lijsterbeslaan 94, 5552 PB Valkenswaard.**

**Reactie 2:** *Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat er een nieuwe straat vanuit het deelgebied Hoppenbrouwers uitkomt op een punt rechtstreeks gelegen tegenover de woning Lijsterbeslaan 94. Hierdoor zakt de waarde van zijn woning. Inspreker stelt voor om de ontsluiting te verleggen ter hoogte van de Jeneverbeslaan of op de haag naast Lijsterbeslaan 90.*

**Antwoord 2:** Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk om de nieuwe woonstraat in het gebied Hoppenbrouwers ruimtelijk op een aantrekkelijke manier te beëindigen. Voorkanten van woningen hebben hierbij de voorkeur boven de beëindiging op een zijtuin. Naar aanleiding van een inspraakreactie op de gebiedsvisie Dommelkwartier is het stedenbouwkundig plan op dit punt echter al wel aangepast. De nieuwe woonstraat eindigt niet meer direct tegenover de woning Lijsterbeslaan 92 maar op de garages tussen de woningen Lijsterbeslaan 92 en 94. Hiermee wordt de nieuwe woonstraat nog wel op een aantrekkelijke manier beëindigd zonder direct tot overlast te leiden bij de woningen.

Indien de inspreker toch van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het College van B&W van de gemeente Valkenswaard op grond van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

**Conclusie 2:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **3. De heer Th. Bemelmans, Kornoeljelaan 12, 5552 RC Valkenswaard.**

**Reactie 3:** *Inspreker geeft aan dat in het grondwater zware metalen voorkomen welke plaatselijk de streefwaarden overschrijden en vraagt of dit de beoogde woningbouw in het gebied belemmerd. Daarbij wordt gevraagd of de overschrijding van de streefwaarden een gevaar oplevert voor de volksgezondheid.*

**Antwoord 3:** Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek voor zowel de woonlocatie Weegbree als Hoppenbrouwers uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat van de onderzochte parameters van het NEN-pakket voor grondwater het metaal nikkel plaatselijk de interventiewaarde overschrijdt. Binnen het plangebied worden tevens arseen, cadmium chroom en koper aangetoond in gehalten boven de streefwaarden. Nikkel wordt niet aangetroffen in de ondergrond en ook niet in de bovengrond. Uit de onderzoeken blijkt geen relatie met een duidelijk aanwijsbare bron en/of activiteit die deze verontreiniging kan hebben veroorzaakt. Aannemelijk is dat de oorzaak van de verhoogde gehalten aan de zware metalen gelegen is in de algemene cadmiumproblematiek in de Kempen. Uit meerdere onderzoeken in de nabijheid wordt nikkel niet in een hogere waarde aangetroffen.

De sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater is voornamelijk aangetoond op het meest westelijke en zuidwestelijke deel van de onderzoekslocaties (PB16 en PB17). Beide peilbuizen staan echter niet in het gedeelte van het plan waarop woningbouw is voorzien.

Op moment dat de gemeente Valkenswaard de omgevingsvergunning verstrekt ten behoeve van de bouw van de woningen, zal als voorwaarde worden verbonden dat het grondwater niet onttrokken mag worden ten behoeve van consumptieve doeleinden en voor het besproeien van groente en gewassen. Aangezien er geen verder geen overschrijdingen zijn van de streefwaarden in de ondergrond en de bovengrond is nader onderzoek niet nodig.

**Conclusie 3:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## **4. De heer M. van der Velden, Keersop 2, 5551 TG Valkenswaard.**

**Reactie 4:** *Inspreker complimenteert de integrale aanpak van onderhavig (bestemmings)plan, waarbij het landschap, de ecologie van het Dommeldal en de stedenbouwkundige ontwikkeling van De Weegbree en*

*Hoppenbrouwers in samenhang zijn beschouwd en uitgewerkt. Inspreker geeft echter tevens aan dat er geen of nauwelijks aandacht is uitgegaan naar de entree van Valkenswaard via de Nieuwe Waalreseweg. Inspreker stelt voor dat de gemeente een eigen stedenbouwkundige en landschappelijke visie ontwikkelt voor de entree van Valkenswaard en voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.*

**Antwoord 4:** Bij de stedenbouwkundige afweging en ontwikkeling van het totale plangebied voor Dommelkwartier is met nadruk gekeken naar de aangrenzende gebieden. Daarbij is ook het al dan niet meenemen van het gebied tussen tuincentrum Coppelmans en de Bunker, afgewogen. Dit gebied kan worden beschouwd als onderdeel van de entree van Valkenswaard en verdient terecht de gevraagde aandacht. De gemeentelijke ambitie is en blijft om de entree alhier ruimtelijk-stedenbouwkundig te verbeteren. Dit betreft een specifiek vraagstuk en staat wat dat betreft los van plan Dommelkwartier. Via een afzonderlijk ruimtelijk traject wil de gemeente Valkenswaard komen tot de beoogde verbetering, waarbij gedacht wordt aan een invulling van het betreffende gebied met woningen die georiënteerd zijn op de Nieuwe Waalreseweg. Het zou de ontwikkeling betreffen van circa 5 woningen in een ruime opzet die de overgang vormen tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Valkenswaard.

**Conclusie 4:** Een mogelijke woningbouwontwikkeling bij de entree van Valkenswaard aan de Nieuwe Waalreseweg heeft de aandacht van de gemeente Valkenswaard maar vormt een afzonderlijk traject. Hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en het plangebied voor het Dommelkwartier zal dan ook niet worden vergroot met dit deel. De beoogde ontwikkeling zal wel in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen zodat de visie voor het geheel wordt beschreven.

#### **5. De heer F.G.P. Meurkens en mevrouw M.P.A. van Dam, Kornoeljelaan 78, 5552 RD Valkenswaard.**

**Reactie 5:** *Insprekers achten het in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak voor volkstuinten te ruim. In werkelijkheid grenzen de volkstuinten niet tot aan de Kornoeljelaan, maar wordt deze afgescheiden door een strook met een natuurlijke groeninrichting. Hierdoor hebben insprekers geen zicht op de rommelige volkstuinten. Dit willen insprekers in stand houden en maken ze bezwaar tegen het bestemmingsplan zoals deze nu is ingericht.*

**Antwoord 5:** Uit de bestemmingsplankaarten en inrichtingsschetsen blijkt inderdaad dat de bestemming volkstuinten onterecht tot aan de Kornoeljelaan zijn begrensd. Dit is niet in overeenstemming met de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot de volkstuinten. De reeds aanwezige groene buffer tussen de Kornoeljelaan en de aanwezige volkstuinten dient te blijven bestaan. Daar waar nodig en mogelijk zal de groenzone zelfs worden versterkt. In het voorontwerp bestemmingsplan is een te ruime begrenzing ten behoeve van de volkstuinten opgenomen. De omvang van de bestemming 'volkstuinten' zal in het plan worden aangepast aan de feitelijke en gewenste situatie.

**Conclusie 5:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding door de bestemming 'volkstuinten' te verkleinen tot een maat die overeenkomt met de feitelijke en gewenste situatie.

#### **6. Mevrouw M.H.J. Neijns, Waleweinlaan 32, 5665 CK Geldrop.**

**Reactie 6:** *Inspreker geeft aan dat zij geen deel heeft uitgemaakt van de planvorming, terwijl haar grond in het plangebied is gelegen. Zij wil voor haar grond de mogelijkheid hebben een woning te realiseren. Echter is voor deze grond de bestemming 'zorginstelling' in het plan voorgesteld. Hiertegen maakt zij bezwaar aangezien er geen reden is om op de beoogde locatie een zorginstelling te realiseren. Daarnaast is er nog géén concrete kandidaat voor hierbedoelde zorglocatie, waardoor er in het plan een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen. Inspreker wil dat haar grond een woonbestemming krijgt.*

*Inspreekster maakt verder bezwaar tegen de projectie van starterswoningen nabij haar grondeigendom aangezien dit de waarde van haar grond negatief zal beïnvloeden.*

**Antwoord 6:** Vanwege diverse redenen is inmiddels gebleken dat de hier bedoelde locatie niet geschikt is voor een invulling t.b.v. zorg. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast waarbij het gebied ingevuld zal worden met enkele vrijstaande woningen.

De gronden van inspreker kennen momenteel een agrarisch gebruik. De wijziging van de gronden naar wonen betekent een waardevermeerdering van de grond. Indien de inspreker toch van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het College van B&W van de gemeente Valkenswaard op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Conclusie 6:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor zorg zal komen te vervallen en het gebied wordt bestemd voor wonen.

## **7. TRC Advocaten namens de heer F.A.T.M. van de Gevel, wonende te Waalre.**

*Reactie 7a: Inspreker is van mening dat het onderhavige bestemmingsplan niet op deze wijze in procedure gebracht kan worden. De beoogde woningen liggen volgens inspreker (deels) in de groene hoofdstructuur op basis van het streekplan.*

**Antwoord 7a:** Met de vaststelling van de paraplunota door Provinciale Staten is het streekplan komen te vervallen. Inmiddels is de Verordening ruimte als provinciaal ruimtelijk beleid van kracht. In de Verordening komt de term 'Groene Hoofdstructuur' niet meer voor. Het plangebied Dommelkwartier is ingevolge artikel 3.4 van de Verordening aangeduid als 'integratie stad-land'. Op gronden met deze aanduiding kan via een bestemmingsplan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groen en blauwe landschapsontwikkeling. Plan Dommelkwartier is gebaseerd op deze uitgangspunten.

**Conclusie 7a:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Reactie 7b: Inspreker geeft aan dat zijn gronden ten onrechte de bestemming natuur hebben gekregen. Inspreker wil deze gronden agrarisch blijven gebruiken.*

**Antwoord 7b:** De gronden die in eigendom zijn van inspreker zullen in agrarisch gebruik blijven, conform de huidige situatie. De gronden vormen géén onderdeel van de herinrichting van het Dommeldal. Er is dan ook geen aanleiding om deze gronden op te nemen in het bestemmingsplan Dommelkwartier.

**Conclusie 7b:** Het bestemmingsplan zal worden aangepast waarbij de gronden die in eigendom zijn van inspreker buiten de begrenzing van het bestemmingsplan zullen worden gelaten.

*Reactie 7c: Inspreker verzoekt om de bereikbaarheid van zijn perceel op de gebruikelijke wijze te handhaven.*

**Antwoord 7c:** Inspreker heeft de percelen A 7, A 2870, A 2878 en A 2879 in eigendom. Het perceel A7 wordt momenteel ontsloten aan de zuidzijde over andere agrarische percelen naar het zandpad. Gezien de ontwikkeling van woningbouw in het deelgebied Weegbree en de functie van het zandpad als wandel- en fietspad is het niet langer wenselijk dat landbouwvoertuigen gebruik maken van dit deel van het gebied.

Het plan zal worden aangepast zodat er een mogelijkheid komt om vanaf de westzijde het betreffende agrarisch perceel te bereiken. Hiertoe wordt er aan de noordelijke perceelsgrens van het gebied Weegbree (ten noorden van de wadi en het nieuwe bosje/houtwal) een pad aangelegd, toegankelijk voor landbouwverkeer. Het betreffende perceel is dan via de eigen gronden van de inspreker en dit pad bereikbaar. De toegankelijkheid van het pad zal, in overleg met de belanghebbenden en de betreffende grondeigena(a)r(en) worden besproken

**Conclusie 7c:** De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het inrichtingsplan. In het deelgebied Weegbree zal aan de noordzijde (ten noorden van de wadi en het nieuwe bosje / houtwal) een pad worden aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van het kadastraal perceel A7 voor landbouwvoertuigen.

**Reactie 7d:** *Inspreker stelt dat de percelen A 7 en A 2870 zullen vernatten wanneer de naastgelegen gronden worden ingericht ten behoeve van waterberging. Perceel van inspreker wordt daarmee onbruikbaar.*

**Antwoord 7d:** Uitgangspunt voor de planontwikkeling Dommelkwartier vormt het 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. In De Weegbree wordt voorzien in verschillende wadi's voor de opvang en infiltratie van het regenwater. Deze wadi's liggen verspreid in het gebied zodat er ook sprake is van een verspreide infiltratie. De watertoets laat zien dat de situering en de omvang van de wadi's voldoende zijn om een bui T=10 en T=100 op te kunnen vangen binnen het gebied. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie er geen wijziging is in de aanvulling van het grondwater. Het woongebied wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Inmiddels is de watertoets uitgewerkt in een rioleringsplan. In dit plan is opgenomen dat er meerdere infiltratievoorzieningen (kratten bij de woningen, IT-riool onder de wegen en wadi's in de groenzones) worden aangelegd in het gebied. Dit betekent dat de infiltratie van het regenwater nog meer verspreid zal plaatsvinden in het gebied dan aangegeven in de watertoets. Bij normale regenbuien zal het regenwater via de kratten en het IT-riool infiltreren. Bij een hevige regenbui zullen daarnaast ook de wadi's langs het oude zandpad en de wadi bij het noordoostelijk woongebied het regenwater opvangen en vervolgens infiltreren. Pas bij zeer extreme buien (T=100) zal de noordelijk gelegen wadi nodig zijn voor de opvang en infiltratie van het regenwater.

Voor de specifieke situatie van inspreker betekent dit dat de geprojecteerde wadi nabij zijn gronden normaal door het jaar heen, geen functie zal hebben en droog zal staan. Door het toepassen van meerdere infiltratievoorzieningen worden er in het plangebied geen grote hoeveelheden regenwater centraal vastgehouden, waardoor plaatselijk eventuele verzadiging van de ondergrond en omgeving (wateroverlast) wordt voorkomen. Er zijn dan ook geen consequenties te verwachten op de hydrologische situatie op het perceel van inspreker. Allen bij een zeer extreme bui (eens in de honderd jaar) zal de wadi overtollig regenwater vanuit het woongebied opvangen. Dit zijn zeer extreme situaties waarbij er sowieso sprake is van wateroverlast.

**Conclusie 7d:** De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 8. "Bewust Ongerust" p/a Vlasserwei 62, 5551 MA Valkenswaard.

**Reactie 8a:** *Inspreker stelt dat de leefbaarheid van 't Gegraaf door de beoogde plannen wordt aangetast doordat recreatiemogelijkheden en groen rondom de wijk worden ontnomen. Inspreker is daarom tegen de woningbouwplannen binnen plan Dommelkwartier.*

**Antwoord 8a:** Plan Dommelkwartier voorziet in een omvangrijke kwaliteitsimpuls van het Dommeldal. Een belangrijk doel daarbij is de gebruikswaarde van het gebied tussen Valkenswaard en Dommelen te vergroten. Het deelgebied Dommeldal is nu voor de omwonenden slecht toegankelijk door de vele hekwerken en begroeiing. Verder ontbreekt het in dit gebied aan gestructureerde recreatiemogelijkheden. Deze zullen via plan Dommelkwartier worden verbeterd door onder andere het aanleggen van langzaamverkeersroutes. Daarbij zal een aansluiting worden gecreëerd op de regionale wandel- en fietsroutes, zoals het Dommelpad.

**Conclusie 8a:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 8b:** *Inspreker stelt dat het plan is gebaseerd op onjuiste demografische ontwikkelingen. Gelet op de reeds aanwezige plancapaciteit binnen de gemeente, de vergrijzing en zeer beperkte groei van de*

*Nederlandse bevolking, is het overbodig om plan Dommelkwartier tot ontwikkeling te brengen. Inspreker vraagt een meer inzichtelijke en onderbouwde volkshuisvestingstoets.*

**Antwoord 8b:** Het plan is niet gebaseerd op onjuiste demografische ontwikkelingen. Op basis van de demografische ontwikkelingen, maar ook op basis van andere ontwikkelingen in onze maatschappij, is een behoefteprognose opgesteld. In deze prognose wordt onder andere rekening gehouden met de trend van gezinsverdunding. Hierdoor is bij een gelijkblijvende bevolkingsomvang toch nog sprake van een behoefte aan extra woningen. Zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Valkenswaard hebben een behoefteprognose opgesteld. Uit de Provinciale Prognose 2011 blijkt voor de gemeente Valkenswaard een netto woningbouwbehoefte van 1.125 woningen voor de periode 2012 tot en met 2021.

In de plantoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeente Valkenswaard qua benodigde plancapaciteit uit gaat van 1800 woningen voor de periode 2010-2020. De lijst met gemeentelijke bouwlocaties betrof ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan echter een inventarisatie van ideeën in plaats van realistische mogelijkheden. Om beter sturing te kunnen geven op het woningbouwprogramma is in 2009 een lokaal woonbehoeftenonderzoek verricht (rapport: Woningmarktonderzoek Gemeente Valkenswaard, Companen, 17 juni 2009). Hieruit volgde een woningbouwprogramma, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Valkenswaard. Dit woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld (d.d. 23-07-2009) en bevat een woningbouwopgave van 1.040 woningen in de periode 2010-2020.

Het regionale woningbouwprogramma (rapport d.d. 17-12-2009, vastgesteld door de Regioraad van het SRE) sluit aan bij de provinciale prognose 2008 en voorziet in een minimale taakstelling voor het stedelijk gebied. Voor Valkenswaard is in het Regionaal Woningbouwprogramma een minimale taakstelling opgenomen voor het toevoegen van 815 woningen in de periode 2010-2020. In het Regionale Woningbouwprogramma is echter ook opgenomen dat dit programma tussentijds moet worden geactualiseerd, zodat sprake is van een dynamisch programma.

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft bezwaar aangetekend tegen het regionaal woningbouwprogramma omdat het een te laag behoeftecijfer aangeeft. Het SRE reageerde op het gemeentelijk bezwaar met de mededeling dat het lokale woningbouwprogramma niet hoeft te 'bijten' met het regionale programma. Er was immers sprake van een minimale taakstelling. Meer bouwen dan de 815 woningen zou mogelijk zijn, mits de reële vraag hiernaar wordt onderbouwd. Die onderbouwing wordt gegeven in het lokale woonbehoeftenonderzoek.

Inmiddels heeft de Provincie Noord-Brabant een nieuwe prognose opgesteld. Uit de Provinciale Prognose 2011 blijkt voor de gemeente Valkenswaard een netto woningbouwbehoefte van 1.125 woningen voor de periode 2012 tot en met 2021. Dit aantal ligt aanzienlijk hoger dan de netto toevoeging van 815 woningen, die in het vastgestelde Regionale Woningbouwprogramma waren opgenomen. Het aantal van 1.125 sluit ook beter aan bij de behoefte zoals die in het lokale woningbouwprogramma is opgenomen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma wordt, mede op grond van de verplichting die de Provincie in de Verordening ruimte oplegt, in de loop van 2012 geactualiseerd. Daarbij is de Provinciale Prognose 2011 leidend. De taakstelling voor de gemeente Valkenswaard van netto 1.125 woningen in de periode 2012 – 2021 staat hierbij niet ter discussie in de regio. Naar verwachting wordt het bijgestelde Regionaal Woningbouwprogramma, waarin die 1.125 woningen voor Valkenswaard staan opgenomen, door de Regioraad van het SRE vastgesteld tegen de zomer 2012.

Ten aanzien van de aanbodzijde geldt dat Valkenswaard ruimtelijke plannen heeft voor ca. 1300 woningen, dus niet voor de 1800 woningen die nog in het voorontwerp bestemmingsplan werden genoemd. Het aantal van ca.1300 woningen staat ook vermeld in de planningsmatrix die de gemeente Valkenswaard in april 2011 en april 2012 heeft aangeleverd aan de provincie. Uitgaande van een toevoeging van 1.040 woningen in de periode 2010-2020 is een plancapaciteit nodig van ca. 130%. Dit is een gebruikelijk percentage, omdat niet alle ruimtelijke plannen feitelijk doorgang kunnen vinden. Een plancapaciteit van 130% komt neer op een toevoeging van 1.350 woningen. Bruto (rekening houdend



met sloop) ligt dit aantal nog hoger. De ruimtelijke plannen voor Valkenswaard, inclusief Hoppenbrouwers en Weegbree, blijven binnen deze marges.

Aanvullend acht de gemeente Valkenswaard het niet altijd realistisch om (een dergelijke hoeveelheid) grondgebonden woningen te realiseren op de aangewezen inbreidingslocaties. Grondgebonden woningen zijn om ruimtelijke en financiële redenen niet altijd geschikt. Gestapelde bouw vormt doorgaans de enige basis voor een financieel 'gezonde' exploitatie. Dit woningtype sluit echter niet goed aan bij de huidige marktbehoefte. Door met name de economische recessie, worden woningbouwplannen doorgeschoven naar volgende jaren, zodat nu al kan worden geconstateerd dat de Valkenswaardse woningbouwproductie in 2012 erg laag zal zijn. Overigens is hetzelfde beeld te herkennen in de regio. De kwaliteit alsmede de exclusiviteit van woningbouwlocaties, bepalen momenteel of woningbouwprojecten doorgang kunnen/zullen hebben. Projecten als Lage Heide, Hoppenbrouwers en Weegbree zijn plannen, waarvan de kwaliteit aansluit bij de marktvrage.

**Conclusie 8b:** Deze reactie geeft aanleiding tot het bieden van een nadere toelichting in het bestemmingsplan met betrekking tot het woningbouwprogramma binnen plan Dommelkwartier in relatie tot het gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma, zoals bovenstaand aangegeven.

**Reactie 8c:** *Inspreker acht de ontwikkeling van een kantoor in strijd met het landelijke en provinciale beleid. Ook verdraagt een dergelijke functie zich niet met de aanwezige groene functie, vanwege de verkeersbewegingen, de bouwhoogte, de verlichting en een verhard parkeerterrein. Het bestemmingsplan biedt geen onderbouwing voor de keuze van een kantoor op de beoogde locatie.*

**Antwoord 8c:** Rabobank Valkenswaard – Waalre is gezamenlijk met de gemeente Valkenswaard al jaren op zoek naar een geschikte locatie ten behoeve van een (zakelijk) adviescentrum voor de regio Valkenswaard-Waalre. Gelet op de algehele bereikbaarheid gaat daarbij de voorkeur uit naar een locatie in het noorden van Valkenswaard. Onderhavige locatie is regionaal centraal gelegen en via de Nieuwe Waalreseweg goed te ontsluiten.

Er is in de gemeente slechts in beperkte mate bedrijfsgrond beschikbaar op de aangewezen bedrijventerreinen. In plaats van inzet van de nog beschikbare bedrijfspercelen ten behoeve van een kantoorontwikkeling, is het wenselijker om deze te benutten voor bedrijven die op hun huidige locatie overlast geven voor de omgeving. Voorts kan een kantoorfunctie op een bedrijventerrein voor milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van omliggende bedrijven zorgen. Alternatieve locaties buiten een bedrijventerrein zijn nauwelijks voorhanden en/of als ongeschikt beschouwd. De gemeente Valkenswaard beschikt niet over een kantorenpark met een clustering van kantoren. Het betreffen altijd solitaire locaties. Ook de kantorenlocatie binnen plan Dommelkwartier betreft zo'n individuele kantoorlocatie. De kantorenontwikkeling binnen het plan is kleinschalig en daarmee passend binnen het provinciale beleid (Verordening ruimte). Op basis van het provinciaal beleid is het namelijk mogelijk om binnen een integratie stad-land gebied ruimte te bieden voor kantoren met een gezamenlijke oppervlakte tot 1 hectare.

De Nieuwe Waalreseweg betreft een zone waarlangs diverse dienstverlenende functies zijn gelegen (Tuincentrum Coppelmans, de monumentale Bunker, het winkelcentrum met daarbij een supermarkt, speeltuin Geenhoven). De beoogde kantorenlocatie is bovendien op een punt geprojecteerd daar waar een stedenbouwkundige markering passend is. Het nieuwe kantoorgebouw zal een markeer-/herkenningpunt zijn op de kruising Nieuwe Waalreseweg-Geenhovensedreef. Vanuit planologisch oogpunt is het derhalve verantwoord om een kantoorlocatie op een dergelijke plek te projecteren.

De Rabobank voorziet ter plaatse van de kantoorlocatie een regionaal zakelijk adviescentrum te huisvesten (dienstverlening zonder baliefunctie). Dit centrum zal een aantal werknemers en een beperkt aantal zakelijke bezoekers kennen. Er zal géén sprake zijn van particulier bezoek (er komt ook géén betaalautomaat). Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De begrensde ruimte ten behoeve van de kantoorfunctie is afdoende om de parkeeropgave op te lossen. De verkeersbewegingen die vanwege de kantoorlocatie worden gegenereerd, worden nadrukkelijk meegenomen in de totale verkeersanalyse.

Om te voorkomen dat het kantoorgebouw qua omvang de omgeving zal overheersen, is aangesloten op de bouwhoogtes in de directe omgeving. Het kantoorgebouw kan slechts voor 1/3 van de oppervlakte in maximaal 3 bouwlagen worden uitgevoerd (11 meter). 2/3 van de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 8 meter hoog worden. Hiermee heeft het gebouw een vergelijkbare hoogte als de omliggende bestaande woningen aan de Nieuwe Waalreseweg en de Lijsterbeslaan (3 bouwlagen met kap).

De bestaande groenstructuur langs de Lijsterbeslaan, de Waterlaat alsmede op de hoek Lijsterbeslaan/Waterlaat zal worden behouden in het plan.

**Conclusie 8c:** deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassen van de toelichting op het bestemmingsplan met een nadere motivering op de locatiekeuze van de kantoorontwikkeling, zoals bovenstaand aangegeven.

**Reactie 8d:** *Inspreker is van mening dat de locatie van een zorgcomplex niet is onderbouwd en twijfelt eraan of dat een dergelijke functie aan de rand van het dorp gesitueerd moet worden.*

**Antwoord 8d:** Vanwege diverse redenen is inmiddels gebleken dat de locatie niet geschikt is voor een invulling t.b.v. zorg. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast waarbij het gebied ingevuld zal worden met enkele vrijstaande woningen.

**Conclusie 8d:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor zorg zal komen te vervallen en het gebied wordt bestemd voor wonen.

**Reactie 8e:** *Inspreker geeft aan dat uitgevoerde natuuronderzoek niet in overeenstemming is met de inventarisatie zoals die is gehouden door (enkele) bewoners.*

**Aanvulling reactie 8e:** *Inspreker geeft niet aan welke (beschermde) soorten geïnventariseerd zijn in het plangebied. Derhalve is contact gezocht met inspreker en inspreker gevraagd de betreffende gegevens aan te reiken. Per mail d.d. 07-11-2011 heeft inspreker een lijst aangegeven met zeer recente waarnemingen van vogels in het gebied aan de Weegbree. Het betreft de volgende waarnemingen:*

- *bosuil - regelmatig (foerageer gebied);*
- *steenuil - zelden (foerageer gebied);*
- *kerkuil - zelden (foerageer gebied);*
- *patrijs (8 stuks) - minder dan regelmatig (nestelen in dit gebied)*
- *worden snel verstoord;*
- *fazanten - regelmatig;*
- *buizerd (2) - iedere dag (nestelen in dit gebied);*
- *havik - zelden;*
- *kievit - regelmatig (staat zwaar onder druk omdat weilanden verdwijnen);*
- *blauwe reiger - regelmatig;*
- *zilver reiger - af en toe;*
- *sperwer - af en toe (nestelen in dit gebied);*
- *veldleeuwerik - neemt dramatisch af;*
- *houtsnip - laat zich niet vaak zien (nestelen in dit gebied).*

**Antwoord 8e:** De aangegeven waarneming van inspreker geeft geen informatie over de aard van de waarneming, de intensiteit van de waarneming, de exacte locatie, en dergelijke waardoor er moeilijk iets concreets over gezegd kan worden. Per soort wordt toch een kort antwoord gegeven waarbij opgemerkt moet worden dat er vanuit wordt gegaan de planontwikkeling niet leidt tot werkzaamheden in het broedseizoen.

- De *bosuil* is een vrij algemeen voorkomende soort. Het bouwen van woningen leidt niet tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding of overtreding van de Flora- en faunawet. Wel dienen te kappen bomen met holten gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende uilen.
- De *steenuil* is vrij zeldzaam in de omgeving en wordt kennelijk zelden waargenomen. Een broedgeval is niet aanwezig in het gebied, mogelijk wel noordelijker langs de Dommel. Gelet op het beperkt

aantal waarnemingen wordt geen aantasting van belangrijk foerageergebied verwacht of aantasting van vaste nestplaatsen.

- Het is mogelijk dat de *kerkuil* momenteel af en toe in het gebied foerageert. Bedacht moet worden dat de natuurontwikkeling in het Dommeldal gunstig is voor de kerkuil. Er worden geen negatieve effecten verwacht of overtreding van verbodsbepalingen.
- Nestlocaties van de *patrijs* zijn niet jaarrond beschermd, ten aanzien van deze soort worden geen verbodsbepalingen overtreden. Het is aannemelijk dat de soort in het gebied broedt bij graanteelt, maar niet zeker is of ze ook zullen broeden indien maïs wordt geteeld. Het braakliggen van de akkers is zeker gunstig voor de soort en broedgevallen zijn dan aannemelijk. Wel is er vrij veel sprake van verstoring door honden e.d. Door bebouwing zal de patrijs als broedvogel uit het gebied verdwijnen.
- De *fazant* is een exoot en wordt nog regelmatig uitgezet ten behoeve van jacht. De soort vertegenwoordigt geen waarde voor het gebied.
- Onbekend is waar de *buizerd* nestelt, maar de nestboom dient gespaard te blijven. De nestboom zal eerder voorkomen in het Dommeldal dan in het gebied De Weegbree. Tevens worden ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied De Weegbree geen bomen gekapt en heeft het dan ook geen consequenties. Door het kappen van bomen zal het aanbod van nestlocaties verminderen, maar het gebied blijft groot genoeg voor een territorium.
- De *havik* nestelt elders in de omgeving. Het gebied is voor deze bossoort nauwelijks van belang en er worden dan ook geen negatieve effecten verwacht.
- Ten aanzien van de *kievit* is het niet duidelijk of en waar de soort broedt, maar het gaat waarschijnlijk om een incidenteel broedgeval.
- De *blauwe reiger* is een algemene soort die nog vaak terug zal komen. Hij broedt niet in het gebied.
- De *zilver reiger* zal bij vernatting van de weilanden en aanleg van het moeras vaker te zien zijn in het gebied. De soort broedt hier niet.
- Onbekend is waar de *sperwer* nestelt, maar de nestboom dient gespaard te blijven. De nestboom zal eerder voorkomen in het Dommeldal dan in het gebied De Weegbree. Tevens worden ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied De Weegbree geen bomen gekapt en heeft het dan ook geen consequenties. Door het kappen van bomen zal het aanbod van nestlocaties verminderen, maar het gebied blijft groot genoeg voor een territorium.
- Er zijn geen sporen waargenomen van het broeden van de *veldleeuwerik* in het gebied.
- De natuurontwikkeling in het Dommeldal is gunstig voor de *houtsnip*

Recent heeft de ecoloog die het natuuronderzoek ten behoeve van het project Dommelkwartier heeft uitgevoerd, een bezoek gebracht aan het plangebied. De verwachting is niet dat in de te bebouwen gebieden Weegbree en Hoppenbrouwers nu beschermde soorten voorkomen die daar ten tijde van de quickscan niet voorkwamen. Ook is de directe omgeving niet (in positieve zin) veranderd, dus is ook geen directe vestiging uit de omgeving of andere soortensamenstelling te verwachten. De beoogde natuurontwikkeling in het Dommeldal is wel gunstig voor de meeste van de genoemde (en vele andere) soorten. Aanpassing of aanvulling van het natuuronderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Een inspectie op aanwezigheid van nesten van vogels met een jaarrond beschermd nest (o.a. buizerd) en vleermuizen wordt wel noodzakelijk geacht voor het kappen van bomen, zowel ten behoeve van de woningbouw als inrichting van het natuurgebied. Hiervoor zal een update van het natuuronderzoek worden uitgevoerd in de periode mei – juli 2012.

**Conclusie 8e:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 8f:** *Inspreker gaat ervan uit dat de beoogde ingrepen in het Dommeldal flora en fauna zal vernietigen.*

**Antwoord 8f:** Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het Dommeldal is de natuurontwikkeling en het functioneren van het gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) leidend geweest. De toekomstige inrichting van het Dommeldal wordt bepaald door de doelen en voorwaarden die worden afgeleid uit

regionaal en landelijk beleid en de potenties en beperkingen die de huidige inrichting en gebruik met zich meebrengen. Bij de uitvoering van het inrichtingsplan zal op sommige plekken de aanwezige begroeiing en beplanting worden verwijderd (onder andere de zogenaamde 'exoten'). Zoals inspreker ook aangeeft, heeft dit consequenties voor de flora en fauna. Dit betreft echter enkel die delen in het Dommeldal die nu niet aansluiten bij de natuurdoeltypen die behoren bij een beekdal. Het verwijderen van flora en hiermee ook fauna heeft enkel ten doel om de natuur en hiermee de ecologische hoofdstructuur te versterken. Door deze versterking worden ruimere mogelijkheden gecreëerd voor de flora en fauna dan in de huidige situatie en beter passend in het beekdal. Tevens heeft onderzoek aangetoond dat de uitvoering van het inrichtingsplan niet leidt tot overtreding van verbodsartikel uit de Flora- en faunawet. Voorwaarde is dat maatregelen worden toegepast om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.

**Conclusie 8f:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 8g:** *Inspreker vraagt zich af waarom de cultuurhistorische waarden in het gebied niet gerespecteerd worden.*

**Antwoord 8g:** Onduidelijk is waar inspreker op doelt. De cultuurhistorische waarden in het gebied hebben als uitgangspunt gediend voor de planontwikkeling. In de Weegbree betreft dit onder andere de inpassing van het oude zandpad. Daarnaast betreft het de verweving van het beekdallandschap met de woongebieden door het doortrekken van houtwallen in de Weegbree en Hoppenbrouwers en het behoud van de solitaire bomen in het gebied Hoppenbrouwers.

**Conclusie 8g:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 8h:** *Inspreker geeft aan dat het erop lijkt dat gemeente Valkenswaard in 2015 niet kan voldoen aan het aandeel in maatregelen met betrekking tot luchtkwaliteit. Inspreker stelt dat daarmee plan Dommelkwartier niet kan voldoen aan de luchtkwaliteitseisen.*

**Antwoord 8h:** De EU heeft medio 2009 uitstel (derogatie) verleend waarmee het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht) in werking is getreden. De norm voor fijnstof (PM10) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO2 uiterlijk 1 januari 2015. In de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2, artikel 5.12, is voorzien in het NSL. In bijbehorende algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en ministeriële regelingen zijn onderdelen van de Wm nader uitgewerkt. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De planontwikkeling is getoetst aan deze wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse is niet noodzakelijk.

Op basis van het Brabants Samenwerkingsprogramma Lucht hebben de gemeenten Valkenswaard en Waalre maatregelen geformuleerd om de luchtkwaliteit-knelpunten aan te pakken. Voor Valkenswaard zijn de reconstructie van de Europalaan alsmede de aanleg van de Lage Heideweg als maatregelen geformuleerd. Bedoeling is dat deze maatregelen vóór 2015 zijn getroffen.

**Conclusie 8h:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 9. J. Dierking, Lijsterbeslaan 100, 5552 PB Valkenswaard.

*Inspreker stelt een aantal vragen in zijn inspraakreactie:*

**Reactie 9a:** *wat is de relatie tussen het kantoorpand met de rest van plan Dommelkwartier?*

**Antwoord 9a:** Het kantoorpand wordt ontwikkeld als onderdeel van het deelgebied Hoppenbrouwers. Het kantoorpand is ingepast in de stedenbouwkundige structuur waarbij woningen enerzijds gericht zijn op de groene wig / Dommeldal en anderzijds gericht zijn op de Nieuwe Waalreseweg. Aan de zijde van de

Nieuwe Waalreseweg zijn de woningen zo gesitueerd dat het kantoorpand als een zelfstandig en markant element ontwikkeld kan worden.

De relatie tussen het kantoorpand en het Dommeldal is aanwezig in het doortrekken van de houtwal langs de Lijsterbeslaan. Vanuit het Dommeldal loopt de houtwal door tot aan de Nieuwe Waalreseweg. Het betreft hier een bestaande groenzone die versterkt zal worden. Op deze manier is er bij het kantoorpand een directe verbinding met het Dommeldal en hiermee een sterke verweving van de kantoorfunctie met het groen en de natuur van het Dommeldal.

**Conclusie 9a:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9b:** *Wat is het waterprobleem aan Hoppenbrouwers en zijn daar rapporten van? Wat gebeurt er met de waterproblemen wanneer er bebouwing (woningen) wordt toegevoegd.*

**Antwoord 9b:** De waterproblematiek betreft de huidige situatie binnen de gemeente Valkenswaard waarin bij zeer hevige regenbuien het bestaande rioolstelsel het regenwater onvoldoende kan bergen en er vervuild water in de Dommel wordt geloosd. Om dit probleem op te lossen is de gemeente voornemens om extra riolering en twee nieuwe bergbezinkbassins te realiseren in het Dommeldal. De mogelijkheid voor realisatie van de bergbezinkbassins zal in een afzonderlijk bestemmingsplan juridisch worden geregeld. Het vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat dit aspect wel beter kan worden toegelicht in het bestemmingsplan Dommelkwartier.

Met de realisatie van De Weegbree en Hoppenbrouwers neemt de verharding van wegen en daken toe in het gebied. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de opvang van het regenwater in kratten bij de woningen, infiltratieriolering onder de wegen en diverse wadi's in de groenzones. Deze drie verschillende infiltratievoorzieningen vangen het regenwater op waarna het kan infiltreren in de bodem. Hiermee is de toekomstige situatie gelijk aan de infiltratie van het regenwater in de bodem in de huidige situatie (grasland en akkerbouw). De ontwikkeling van de woongebieden heeft dan ook geen negatieve consequenties voor de hydrologische situatie.

**Conclusie 9b:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan waarbij nader ingegaan zal worden op de bestaande waterproblematiek binnen de gemeente Valkenswaard en de te realiseren bergbezinkbassins.

**Reactie 9c:** *Wat is de status van de onderzoeksrapporten met betrekking tot de inbreidingscapaciteit van de gemeente?*

**Antwoord 9c:** Voor wat betreft de vraagzijde (behoefte) zijn de volgende onderzoeksresultaten richtinggevend:

- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2008 t/m 2019 met voor Valkenswaard een benodigde toename van de woningvoorraad met 990 woningen in de periode 2008 t/m 2019. Voor de periode 2010-2020 zijn dit omgerekend 815 woningen. Het regionaal woningbouwprogramma is vastgesteld door de Regioraad van het SRE.
- Woningbehoefteonderzoek 2009 gemeente Valkenswaard (voor de periode 2010-2020) met voor Valkenswaard een benodigde toename van de woningvoorraad met 1.040 woningen in de periode 2010-2020.
- Woningbouwprogramma 2010-2020 gemeente Valkenswaard, vastgesteld door de gemeenteraad in 2009 en gebaseerd op het Woningbehoefteonderzoek 2009.
- Provinciale prognose 2011: netto 1.125 woningen in de periode 2012-2021.

Voor wat betreft de aanbodzijde vindt registratie van de feitelijke woningvoorraad plaats door het CBS en door de gemeente in het kader van de WOZ. Tevens vindt monitoring plaats door het SRE (de jaarlijkse SRE Monitor Wonen). Om vanuit de aanbodzijde zicht te hebben op de toekomstige woningbouwontwikkeling, registreert de gemeente daarnaast de ruimtelijke woningbouwplannen voor Valkenswaard op basis van aanvragen van initiatiefnemers en afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Dit laatste is een registratie en heeft geen officiële status. De registratie is dynamisch, omdat

woningbouwplannen, aantallen en type woningen steeds wijzigen op basis van de feitelijke situatie op de woningmarkt.

**Conclusie 9c:** Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9d:** *Wie heeft het natuuronderzoek voor plan Dommelkwartier uitgevoerd? Wat wordt verstaan onder natuur? Waar is het natuuronderzoek?*

**Antwoord 9d:** In paragraaf 4.2.5 zijn de conclusies van de quickscan flora en fauna opgenomen voor het gebied Hoppenbrouwers zoals uitgevoerd door Bureau Waardenburg bv. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd aan het bestemmingsplan en heeft ter inzage gelegen bij het voorontwerp bestemmingsplan.

**Conclusie 9d:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9e:** *Zijn er door AGEL ook geluidsmetingen verricht in de periode dat de speeltuin open is?*

**Antwoord 9e:** Door AGEL Adviseurs is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Speeltuin Geenhoven op het adres Hoppenbrouwers 15 te Valkenswaard. Het doel van het akoestisch onderzoek was, om op basis van de daadwerkelijke omvang van de milieubelastende activiteiten en de eventueel toekomstige ontwikkelingen, de geluidsbelasting in beeld te brengen. Hierbij is uitgegaan van de 'Handleiding meten en rekenen industriewelaaai'. Naast de gegevens uit de melding op grond van het voormalige Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen heeft er op 18 december 2009 een locatiebezoek plaatsgevonden om de bedrijfssituatie en de plaatsvindende activiteiten vast te leggen. Voor het in beeld brengen van de geluidbelasting zijn de voor de geluiduitstraling relevante omstandigheden vastgelegd die kenmerkend zijn voor de bedrijfsvoering bij de volledige capaciteit voor de betreffende etmaalperiode (de 13<sup>e</sup> luidruchtigste dag in het jaar). Op basis van deze gegevens is op basis van een akoestisch rekenmodel de geluidsbelasting berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met het computerprogramma Geomilieu, versie V1.31, module IK van het bureau DGMR. Deze berekeningsmethodiek volgt de rekenmethode van de "Handleiding meten en rekenen industriewelaaai", van 1999. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de huidige activiteiten van de Speeltuin Geenhoven niet onnodig beperkt in haar activiteiten.

**Conclusie 9e:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9f:** *Waarom is in paragraaf 5.3 niet omschreven dat er naast woningen ook ruimte wordt geboden aan een kantoorfunctie?*

**Antwoord 9f:** De kantoorfunctie wordt toegelicht in paragraaf 5.3.

**Conclusie 9f:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9g:** *Hoe kan een groene wig worden ontwikkeld terwijl in paragraaf 4.1.4 wordt omschreven dat dit gebied niet geschikt is voor natuurontwikkeling? Waaruit bestaat de groene wig?*

**Antwoord 9g:** Dat het gebied niet geschikt is voor een natuurontwikkeling zoals in het Dommeldal neemt niet weg dat er wel groen gerealiseerd kan worden. De groene wig heeft een andere functie en kent een andere inrichting dan de natuurontwikkeling in het Dommeldal. De groene wig zorgt voor een groene verbinding tussen het Dommeldal en het centrum van Valkenswaard via het Centrumpark en de begraafplaats. Vanuit een natuurlijke inrichting en extensief gebruik in het Dommeldal wordt het groen richting het centrum van Valkenswaard steeds meer als stadsgroen ingericht met een meer intensief gebruik. In de inrichting van de groene wig met grasland, bomen en boomgroepen, poelen, houtwallen en een wandelpad wordt wel aangesloten op de inrichting van het Dommeldal om de overgang naar het centrum geleidelijk te laten verlopen.

**Conclusie 9g:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9h:** *Hoe wordt de ontsluiting geregeld van de locatie Hoppenbrouwers?*

**Antwoord 9h:** Verkeer vormt een expliciete opgave in plan Dommelkwartier. De nieuwe wijk Hoppenbrouwers zal op twee punten worden ontsloten op de Lijsterbeslaan. Vervolgens gaat het erom dat het verkeer op een adequate manier wordt begeleid naar en van de Nieuwe Waalreseweg als ontsluitingsweg. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er geen onevenredig negatieve effecten mogen ontstaan voor de verkeerssituatie voor zowel binnen de nieuwe als de bestaande wijken. Met name op de hoek Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat ligt voor de gemeente een verkeersopgave. Momenteel onderzoekt de gemeente welke maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om een goede verkeersontsluiting te garanderen. De begrenzing van het bestemmingsplan dient te worden verruimd zodat het kruispunt Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat geheel binnen het plan valt. Hiermee wordt binnen het plan voldoende ruimte gereserveerd om een adequate verkeersoplossing in te passen.

**Conclusie 9h:** Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planbegrenzing wordt op de hoek Lijsterbeslaan/Nieuwe Waalreseweg/Waterlaat verruimd, zodat de eventueel noodzakelijke verkeersmaatregelen aldaar inpasbaar zijn. Voor het gebied waarmee het plan wordt uitgebreid zal de bestemming 'Verkeer' worden opgenomen.

**Reactie 9i:** *Wat is het voordeel van woningbouwontwikkeling op het ecologisch functioneren van de Dommel?*

**Antwoord 9i:** De meerwaarde voor het beekdal van de Dommel is gelegen in het feit dat door een integrale aanpak van plan Dommelkwartier voor alle relevante thema's de maximale ontwikkelingsruimte wordt gevonden. Op basis van de behoefte aan grondgebonden woningen dient binnen plan Dommelkwartier woningbouw te worden gerealiseerd. Deze woningbouw (in totaal 10 hectare) is binnen het plan gepositioneerd op de locaties daar waar het zo min mogelijk negatieve invloed heeft op het ecologisch functioneren van de Dommel(dal). De overige ruimte binnen het plan (40 hectare) is gereserveerd voor natuur- en landschapontwikkeling. Door woningbouw en natuurontwikkeling goed op elkaar af te stemmen ontstaan er enerzijds hoogwaardige woonmilieus en zal tegelijkertijd de belevingswaarde alsmede de gebruikswaarde van de Dommel worden vergoot. De relaties tussen de woonwijken en het beekdal worden versterkt. Vervolgens genereert plan Dommelkwartier, via de beoogde woningbouwontwikkeling, een financiële drager voor het realiseren van de doelstellingen ten aanzien van natuur- en landschapswaarden in het Dommeldal. Hierdoor krijgt de Dommel meer rust en ruimte waardoor het ecologisch functioneren ervan aanzienlijk kan worden verbeterd.

Binnen plan Dommelkwartier kunnen de doelstellingen ten aanzien van woningbouw en natuur- en landschapontwikkeling niet los van elkaar worden beschouwd gelet op de integrale ambities die de gemeente alsmede de provincie Noord-Brabant voor dit gebied heeft.

**Conclusie 9i:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9j:** *Loopt er nog een afzonderlijk traject voor het verkrijgen van provinciale subsidie voor natuurontwikkeling van de Dommel of wordt het budget gecreëerd door de ontwikkeling van de woningen?*

**Antwoord 9j:** De maatregelen zoals in plan Dommelkwartier voor het ontwikkelen van het Dommeldal worden voorgesteld, worden bekostigd vanuit de exploitatie van de beoogde woningbouw (en kantoorlocatie) binnen deelgebieden Weegbree en Hoppenbrouwers. Hoewel er momenteel géén sprake is van een subsidietraject, wordt niet uitgesloten dat de mogelijkheden voor subsidies nog wordt onderzocht. Subsidies zijn eventueel voorhanden om financiële gaten te dichten en kunnen de financiële bijdragen van gemeente en de ontwikkelende partijen niet vervangen.

**Conclusie 9j:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9k:** *Is Stichting Valkenhof nog steeds partner binnen het project Dommelkwartier? Indien Stichting Valkenhof nog partner is, waarom was deze niet vertegenwoordigd tijdens de informatiebijeenkomst?*

**Antwoord 9k:** In het voorontwerp bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor zorg in deelgebied Weegbree. Stichting Valkenhof zou één van de mogelijke partijen zijn om hieraan invulling te geven. Echter, vanwege diverse redenen is inmiddels gebleken dat de locatie niet geschikt is voor een invulling ten behoeve van zorg. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast waarbij het gebied ingevuld wordt met een vijftal vrijstaande woningen. Hiermee is Stichting Valkenhof dan ook geen partner meer in het ontwikkelen van het project Dommelkwartier.

**Conclusie 9k:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel zal zoals genoemd de wijzigingsbevoegdheid voor zorg komen te vervallen en wordt het gebied bestemd voor wonen.

**Reactie 9l:** *Wat is het maatschappelijk belang van de ontwikkeling van een bankkantoor?*

**Antwoord 9l:** Rabobank Valkenswaard – Waalre is gezamenlijk met de gemeente Valkenswaard al jaren op zoek naar een geschikte locatie ten behoeve van een (zakelijk) adviescentrum voor de regio Valkenswaard-Waalre. Gelet op de algehele bereikbaarheid gaat daarbij de voorkeur uit naar een locatie in het noorden van Valkenswaard. Onderhavige locatie is regionaal centraal gelegen en via de Nieuwe Waalreseweg goed te ontsluiten.

Naar verwachting zullen circa 100 mensen in het adviescentrum komen te werken. Naast het gegeven dat de Rabobank dus werkgelegenheid oplevert, is met de komst van een kantoor ook sprake van functiemenging. Daarmee is er meer levendigheid in de wijk te verwachten, waarbij ook de ter plaatse aanwezige middenstand hiervan zal profiteren.

De beoogde kantoorontwikkeling brengt verder met zich mee dat de Rabobank aan de Markt te Valkenswaard grotendeels zal worden verplaatst, waardoor daar ruimte ontstaat voor een alternatieve ontwikkeling.

**Conclusie 9l:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9m:** *Wat houdt concreet ‘verbetering van de groenstructuur aan de Lijsterbeslaan in’?*

**Antwoord 9m:** Het bestemmingsplan is voor het deelgebied Hoppenbrouwers gebaseerd op een indicatieve verkaveling zoals beschreven in paragraaf 5.3. De groenzone aan Lijsterbeslaan blijft hierbij behouden en wordt zelfs verbreed. Dit maakt het mogelijk om de groenzone te versterken als één van de houtwallen die vanuit het Dommeldal tot in het woongebied zal reiken. Een invulling van deze groenzone wordt in het bestemmingsplan en in het indicatieve verkavelingsplan nog niet gegeven. Dit zal bij de uitwerking van de plannen, in een inrichtingsplan, plaatsvinden.

**Conclusie 9m:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9n:** *Volgens geluidsadviseurs wordt geadviseerd om minimaal 300 meter van een speeltuin woningen te ontwikkelen, waarom worden de adviezen niet opgevolgd?*

**Antwoord 9n:** De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG geeft maximale richtafstanden op basis van wet- en regelgeving, gebaseerd op een gemiddelde bedrijfsomvang binnen de betreffende branche. De speeltuin Geenhoven valt op basis van deze brochure in de omschrijving ‘speeltuin met onoverdekt zwembad’. Bij deze activiteit behoort een maximale richtafstand van 200 meter (de genoemde 300 meter is foutief in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen). Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd om in de planontwikkeling niet uit te gaan van de gemiddelde situatie van een ‘speeltuin met onoverdekt zwembad’ maar om de specifieke geluidbelasting van speeltuin Geenhoven in beeld te brengen. Uit dit onderzoek blijkt dat de speeltuin geen belemmering vormt voor de woningbouw in het gebied Hoppenbrouwers. Tevens worden de activiteiten van de speeltuin niet beperkt in haar activiteiten door de realisatie van de woningbouw. Dit onderzoek is als bijlage van het bestemmingsplan bijgevoegd.

**Conclusie 9n:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel zal de maximale richtafstand worden aangepast naar 200 meter, conform de brochure van de VNG.

**Reactie 9o:** *Wat zijn de verplichtingen van de ontwikkelaar richting de gemeente Valkenswaard met betrekking tot de groene inrichting en het onderhoud van het groen?*



**Antwoord 9o:** Er worden twee exploitatieplannen (Hoppenbrouwers en Weegbree) en anterieure overeenkomsten opgesteld tussen de gemeente Valkenswaard en de ontwikkelende partijen waarin (financiële) afspraken worden gemaakt over de realisatie en het toekomstige beheer van het groen. In deze documenten wordt de landschaps- en natuurverbetering zeker gesteld, zowel financieel als qua planning en uitvoering. Paragraaf 6.3. in het bestemmingsplan beschrijft de financiële uitvoerbaarheid. Hierin zullen de uitgangspunten en voorwaarden van de exploitatieplannen en de anterieure overeenkomst worden opgenomen. De exploitatieplannen zullen gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Valkenswaard worden vastgesteld. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de beoogde woningbouw niet kan plaatsvinden zonder een investering in natuur- en landschap in het Dommeldal.

**Conclusie 9o:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9p:** *De locatie Hoppenbrouwers is/was natuurontwikkelingsgebied volgens de provincie, wat is momenteel de status van dit gebied?*

**Antwoord 9p:** De term 'natuurontwikkelingsgebied' is afkomstig uit het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' van de provincie Noord-Brabant. Met de vaststelling van de paraplunota door Provinciale Staten is het streekplan komen te vervallen. Inmiddels is de Verordening ruimte als provinciaal ruimtelijk beleid van kracht. In de Verordening komt de term 'natuurontwikkelingsgebied' niet meer voor. Het plangebied Dommelkwartier is ingevolge artikel 3.4 van de Verordening aangeduid als 'integratie stad-land'. Op gronden met deze aanduiding kan via een bestemmingsplan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groen en blauwe landschapsontwikkeling. Plan Dommelkwartier is gebaseerd op deze uitgangspunten.

**Conclusie 9p:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9q:** *Wie zijn eigenaar van de gronden die ontwikkeld gaan worden en wie is de eigenaar van de gronden die groen blijven?*

**Antwoord 9q:** De gronden in het gebied Dommelkwartier zijn in eigendom bij de gemeente Valkenswaard, de ontwikkelende partijen en enkele particulieren. De precieze eigendomssituatie is niet relevant voor het bestemmingsplan. In een op te stellen inrichtingsvisie voor het Dommeldal (alsmede het uiteindelijke bestemmingsplan) zal worden bepaald welke gronden worden gereserveerd voor behoud en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ook zal worden bepaald wie eigenaar van de natuurgronden zal zijn/worden, waarbij uitgangspunt van de gemeente is om de gronden in eigendom te houden/krijgen danwel de gronden over te dragen aan een terreinbeherende instantie (waarschijnlijk Naturumonumenten). Hiermee is zowel de ontwikkeling als het beheer van natuur- en landschapswaarden geborgd.

**Conclusie 9q:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9r:** *Waarom is de ontwikkeling van de bebouwing aan de Hoppenbrouwers verder naar achter geschoven ten opzichte van de ontwerpen uit de gebiedsvisie?*

**Antwoord 9r:** Tijdens de inspraakronde ten aanzien van de gebiedsvisie Dommelkwartier is gebleken dat de uitweg van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg exact uitkwam op de voorgevel (raam) van een woning aan de Lijsterbeslaan. Om aan de destijds hieromtrent ingediende inspraakreactie tegemoet te komen, is gezocht naar een oplossing. Deze oplossing is gevonden in het verleggen van de geprojecteerde weg en deze niet meer op direct op de woning te laten uitkomen maar op de naastgelegen garage. Het betreft een kleine verschuiving ten behoeve van de woonkwaliteit van de betreffende woning.

**Conclusie 9r:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 9s:** Hoe wordt het parkeerprobleem aan de Lijsterbeslaan verholpen. Waar blijven deze auto's?

**Antwoord 9s:** In tegenstelling tot wat inspreker stelt, is er géén sprake van een parkeerprobleem aan de Lijsterbeslaan. De ontwikkeling van deelgebied Hoppenbrouwers zal geen effect hebben op de parkeersituatie aan de Lijsterbeslaan, omdat de parkeeropgave voor Hoppenbrouwers wordt opgelost binnen de nieuwe wijk, zoals op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voorgeschreven. Verder blijven de aanwezige parkeerplaatsen aan de Lijsterbeslaan gehandhaafd, behoudens de parkeerplaatsen die zullen moeten verdwijnen vanwege de aanleg van de wegen ter ontsluiting van deelgebied Hoppenbrouwers aan de Lijsterbeslaan. Hiermee wordt de huidige parkeerbalans van de totale omgeving niet onevenredig verstoord.

De aan de Lijsterbeslaan aanwezige parkeerhavens zijn abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding (plankaart) binnen de bestemming 'Verkeer'. Deze zullen alsnog worden aangeduid op de verbeelding.

**Conclusie 9s:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel zullen de bestaande parkeerplaatsen aan de Lijsterbeslaan worden opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

#### **10. De heer J.W. Jonk namens De Bunker Creatief Centrum Nieuwe Waalreseweg 189, 5552 EJ Valkenswaard.**

**Reactie 10:** Inspreker is van mening dat door de realisatie van plan Dommelkwartier het gebruik van de Bunker als Creatief Centrum wordt benadeeld. Inspreker wil in overleg treden met de projectontwikkelaar om te komen het treffen van voorzieningen om de beslotenheid van het Bunker-complex te behouden.

**Antwoord 10:** Door de ontwikkeling van het woongebied De Weegbree wordt het Bunker-complex niet langer omringd door agrarische percelen maar door woningbouw. Hierbij zal de huidige groene inrichting van het terrein van de Bunker onaantast blijven. Het realiseren van een passende terreinafscheiding vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het staat inspreker vrij om met de ontwikkelende partij in overleg te treden.

**Conclusie 10:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **11. De heer F. Maas, De Wilde Wingerd 45, 5552 NE Valkenswaard.**

**Reactie 11a:** Inspreker stelt dat ten tijde van de inspraaktermijn alleen de plantoelichting ter inzage heeft gelegen. Hierdoor mist het plan de goede ruimtelijke onderbouwing die vanuit de Wro is vereist.

**Antwoord 11a:** Ten tijde van de inspraaktermijn zijn alle relevante stukken ter inzage gelegd, te weten de plantoelichting, de planregels, de verbeelding alsmede alle bijbehorende bijlagen (onderzoeksrapporten).

**Conclusie 11a:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11b:** Inspreker is van mening dat het Dommeldal haar landschappelijk-agrarische karakter moet behouden. Het inrichtingsplan voor het Dommeldal behorende bij plan Dommelkwartier doet geen recht aan de natuurlijke waarden van het gebied.

**Antwoord 11b:** De gemeente wil niet alleen, zoals inspreker stelt, het karakteristieke beekdallandschap behouden, maar deze zelfs versterken. Het authentieke karakter van het Dommeldal is namelijk voor een groot gedeelte niet meer herkenbaar door diverse gebruiksvormen zoals dierenweiden en volkstuinten. Hoewel het inrichtingsplan behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan zeker passende inrichtingsvoorstellen in zich heeft, heeft de gemeente een landschapsdeskundig bureau ingeschakeld om tot een integralere inrichtingsvisie voor het Dommeldal te komen. Deze visie zal bij de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan beschikbaar zijn en zelfs integraal onderdeel uitmaken van dit

bestemmingsplan. Dit voorstel zal uitgaan van behoud van waardevolle elementen alsmede ontwikkelen van de aanwezige natuur- en landschapspotenties.

**Conclusie 11b:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11c:** *Inspreker geeft aan een zienswijze te hebben ingediend in het kader van de ontwerp structuurvisie deel A. Er wordt in het voorontwerp bestemmingsplan niet toegelicht hoe de doelen ten aanzien van het Dommeldal op een alternatieve manier gerealiseerd kunnen worden. Ook wordt niets gemeld over de prijsklassen(n) van de geplande woningen, dit kan in een bestemmingsplan in combinatie met een exploitatieplan worden geregeld.*

**Antwoord 11c:** in de zienswijze, die is gericht op de ontwerp structuurvisie, richt inspreker zich met name op de onderbouwing die is gegeven ten behoeve van locatie Dommelkwartier. Deze onderbouwing zou mager en te beperkt zijn. Hier is de gemeente het niet mee eens. Reeds in de structuurvisiePlus uit 2003 is aangegeven dat verstedelijkingruimte zou kunnen worden gevonden op locatie Dommelkwartier. De nieuwe (ontwerp) structuurvisie betekent hierin geen wijziging. Het gebied is juist uitermate geschikt om als integraal plan uit te werken en daarbij tevens de natuur- en landschappelijke potenties van het gebied tot ontwikkeling te brengen. Op basis van een integraal plan wordt op een verantwoorde en duurzame wijze ruimte gevonden voor zowel woningbouwontwikkeling als versterking van het Dommeldal als ecologische landschapszone.

Voor de gemeente Valkenswaard vormt de Dommel een zeer belangrijke ecologische schakel in de totale gemeentelijke groenstructuur. De druk op het Dommeldal, voor zover gelegen tussen Valkenswaard en Dommelen, is echter te groot en dient te worden verminderd. Dit wil de gemeente bereiken door de Dommel meer ruimte te geven, ondermeer via het verplaatsen van diverse gebruiksvormen zoals dierenweiden en volkstuinen.

Ook de provincie Noord-Brabant vindt dat er ruimte geboden kan worden voor woningbouwontwikkeling binnen het gebied Dommelkwartier, mits er sprake is van een zodanige inrichting dat de aanwezige gebiedswaarden eveneens tot ontwikkeling komen. Binnen het plan Dommelkwartier is sprake van een nadrukkelijke relatie tussen stedelijke ontwikkeling en natuurontwikkeling, zowel qua planvorming (juiste functie op de juiste plek) als qua financiering. De natuur- en landschapsinrichting van het Dommeldal kan dus alleen tot ontwikkeling komen wanneer tevens sprake is van woningbouw. Gemeente beschikt niet over alternatieve mogelijkheden om een dergelijke grootschalige operatie op een alternatieve wijze op te pakken.

In de procedure tot vaststelling van de structuurvisie wordt uitgebreider ingegaan op de door inspreker ingediende zienswijze.

Zowel het totale woningbouwprogramma, de diverse woningtypologieën alsmede de prijscategorieën zullen in de op te stellen exploitatieplannen worden opgenomen. Deze zullen gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Valkenswaard worden vastgesteld.

**Conclusie 11c:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11d:** *Inspreker wenst een nadere uitleg te krijgen over wat bedoeld wordt met afronden en versterken van 't Gegraaf. Inspreker is van mening dat plan Dommelkwartier niets toevoegt aan de leefbaarheid van de wijk of ten behoeve van het gebruik door de bewoners.*

**Antwoord 11d:** De wijk 't Gegraaf heeft een sterk orthogonale structuur volgens een regelmatig en recht stratenpatroon en met zeer rechte en harde randen richting het Dommeldal. Er zijn weinig functionele relaties tussen de wijk en het omliggende groen. Het plan Dommelkwartier wil met de woningbouw in Hoppenbrouwers en De Weegbree de harde randen naar het buitengebied op een zachte manier vorm geven waarbij het groen doorloopt in de woongebieden. Tevens is de herinrichting van het Dommeldal gericht op het verbeteren van de relaties tussen de woongebieden (dus ook de bestaande woningen in 't Gegraaf) en het Dommeldal door een goede inpassing van recreatieve functies en wandel- en fietspaden.

Zo wordt zowel de gebruiks- als de belevingswaarde van het Dommeldal (ook) voor de inwoners van 't Gegraaf sterk verbeterd. Ook zal worden bezien in hoeverre het mogelijk is om de groenvoorzieningen in de wijk 't Gegraaf te versterken.

Daarnaast zorgt de toevoeging van woningen voor een meer divers woningaanbod in dit deel van Valkenswaard en een vergroting van het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen in de wijk. Dit betreft zowel de detailhandels- als de maatschappelijke voorzieningen.

**Conclusie 11d:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11e:** *Inspreker stelt dat het kantoorpand de groene wig aantast en wenst een nadere onderbouwing over waarom er elders geen ruimte gevonden kan worden voor een dergelijke functie.*

**Antwoord 11e:** Rabobank Valkenswaard – Waalre is gezamenlijk met de gemeente Valkenswaard al jaren op zoek naar een geschikte locatie ten behoeve van een (zakelijk) adviescentrum voor de regio Valkenswaard-Waalre. Gelet op de algehele bereikbaarheid gaat daarbij de voorkeur uit naar een locatie in het noorden van Valkenswaard. Onderhavige locatie is regionaal centraal gelegen en via de Nieuwe Waalreseweg goed te ontsluiten.

Er is in de gemeente slechts in beperkte mate bedrijfsgrond beschikbaar op de aangewezen bedrijventerreinen. In plaats van inzet van de nog beschikbare bedrijfspercelen ten behoeve van een kantoorontwikkeling, is het wenselijker om deze te benutten voor bedrijven die op hun huidige locatie overlast geven voor de omgeving. Voorts kan een kantoorfunctie op een bedrijventerrein voor milieu-hygiënische belemmeringen ten aanzien van omliggende bedrijven zorgen. Alternatieve locaties buiten een bedrijventerrein zijn nauwelijks voorhanden en/of als ongeschikt beschouwd. De gemeente Valkenswaard beschikt niet over een kantorenpark met een clustering van kantoren. Het betreffen altijd solitaire locaties. Ook de kantorenlocatie binnen plan Dommelkwartier betreft zo'n individuele kantoorlocatie.

De Nieuwe Waalreseweg betreft een zone waarlangs diverse dienstverlenende functies zijn gelegen (Tuincentrum Coppelmans, de monumentale Bunker, het winkelcentrum met daarbij een supermarkt, speeltuin Geenhoven). De beoogde kantorenlocatie is bovendien op een punt geprojecteerd daar waar een stedenbouwkundige markering passend is. Het nieuwe kantoorgebouw zal een markeer-/herkenningpunt zijn op de kruising Nieuwe Waalreseweg-Geenhovensedreef. Vanuit planologisch oogpunt is het derhalve verantwoord om een kantoorlocatie op een dergelijke plek te projecteren.

De groene wig wordt ten zuiden van het woongebied Hoppenbrouwers gerealiseerd. De kantoorontwikkeling heeft hier geen invloed op. Wel wordt de groenzone aan de Lijsterbeslaan behouden en versterkt. Deze loopt door tot aan de Nieuwe Waalreseweg waarbij ook het bestaande bosje behouden blijft. Met de inpassing van het kantoorpand is rekening gehouden met dit aanwezige groen.

**Conclusie 11e:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassen van de toelichting op het bestemmingsplan met een nadere motivering op de locatiekeuze van de kantoorontwikkeling, zoals bovenstaand aangegeven.

**Reactie 11f:** *Inspreker is van mening dat er geen sprake is van een parkeerprobleem en acht het niet nodig om een eventueel probleem via bebouwing te financieren.*

**Antwoord 11f:** Inspreker doelt hier op het de parkeersituatie met betrekking tot speeltuin Geenhoven. Om de parkeerdruk op te lossen met betrekking tot speeltuin Geenhoven is een parkeervoorziening in het plan opgenomen. Zeker op piekmomenten leidt de parkeerdruk momenteel tot onveilige en daarmee ongewenste situaties. Het is overigens geen harde opgave om het totale parkeerprobleem met betrekking tot speeltuin Geenhoven binnen plan Dommelkwartier op te lossen. Wel is er de intentie om een positieve bijdrage te leveren aan dit probleem via het opnemen van extra parkeervoorzieningen in plan Dommelkwartier.

**Conclusie 11f:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11g:** *Inspreker gelooft niet dat het zorgcomplex er zal worden gerealiseerd. Bovendien dient zorg centraler (qua ligging) te worden aangeboden in plaats van op de geprojecteerde locatie.*

**Antwoord 11g:** Inmiddels is gebleken dat de locatie niet geschikt is voor een invulling ten behoeve van zorg. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast waarbij het gebied ingevuld zal worden met een vijftal vrijstaande woningen.

**Conclusie 11g:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Toch zal het bestemmingsplan met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid naar zorg in deelgebied de Weegbree worden herzien.

**Reactie 11h:** *Inspreker stelt dat de wijze waarop de oplossing voor de waterproblematiek wordt gezocht, ernstige afbreuk doet aan het bestaande pad ten noorden van de Weegbree.*

**Antwoord 11h:** De wadi's dienen voor de opvang van het regenwater dat valt binnen op de verharde delen in het gebied Weegbree. Het regenwater wordt op deze manier niet via de riolering afgevoerd maar in het gebied opgevangen zodat het kan infiltreren in de bodem. De toekomstige situatie is hiermee gelijk aan de huidige situatie waarbij het regenwater ook binnen het plangebied in de bodem infiltreert. De ontwikkeling heeft dan ook geen consequenties voor de waterhuishouding in het gebied.

De wadi's staan het grootste deel van het jaar droog (alleen bij neerslag stromen ze vol) en worden uitgevoerd als brede groene berm. Juist door de wadi's te situeren bij het oude zandpad wordt er een brede groene zone gerealiseerd tussen het noordelijk en zuidelijk woongebied van de Weegbree. Op deze manier blijft de cultuurhistorische waarde van het zandpad behouden en zal de relatie met het Dommeldal tot in de wijk voelbaar zijn.

**Conclusie 11h:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11i:** *Inspreker mist in het plan informatie inzake de gronden die gemeente Valkenswaard gaat vervreemden en tegen welke prijs. Inspreker vraagt zich verder af waarom de gemeente niet zelf het initiatief in het plan heeft genomen gelet op de eigendommen binnen het plangebied.*

**Antwoord 11i:** De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Valkenswaard, de betrokken ontwikkelende partijen en enkele particulieren. Alle gronden verwerven door de gemeente Valkenswaard t.b.v. de ontwikkeling is niet nodig en relevant voor het bestemmingsplan. Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening is eigendom niet nodig om regie te houden als gemeente en om te zorgen dat het kostenverhaal is verzekerd. Er worden exploitatieplannen en anterieure overeenkomsten opgesteld tussen de gemeente Valkenswaard en de ontwikkelende partijen waarin (financiële) afspraken worden gemaakt over de realisatie en het toekomstige beheer van het groen en de woongebieden. In de documenten wordt de landschapsverbetering zeker gesteld, zowel financieel als qua planning en uitvoering. Paragraaf 6.3. in het bestemmingsplan beschrijft de financiële uitvoerbaarheid. Hierin zullen de uitgangspunten en voorwaarden van de exploitatieplannen en de anterieure overeenkomsten worden opgenomen. De exploitatieplannen zullen gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Valkenswaard worden vastgesteld.

**Conclusie 11i:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 11j:** *Inspreker stelt dat er onderzoek gedaan moet worden naar het aspect luchtkwaliteit.*

**Antwoord 11j:** De EU heeft medio 2009 derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend waarmee het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) inwerking is getreden. De norm voor fijnstof (PM10) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO2 uiterlijk 1 januari 2015. In de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2, artikel 5.12, is voorzien in het NSL. In bijbehorende algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en ministeriële regelingen zijn onderdelen van de Wm nader uitgewerkt. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit

NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De planontwikkeling is getoetst aan deze wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse is niet noodzakelijk.

**Conclusie 11j:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 12. De heer L. Scheffer namens de Milieuwerkgroep, Twijnderwei 11, 5551 SK Valkenswaard.

**Reactie 12a:** *Inspreker verzoekt om de bebouwing terug te dringen zodat deze niet verder reikt dan de denkbeeldige lijn in het verlengde van de Kornoeljelaan.*

**Antwoord 12a:** twee bouwblokken in het westelijke deel van de woningbouwlocatie Weegbree zijn enigszins vooruitgeschoven richting het Dommeldal. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt is dit voorgesteld om de strakke lijn van de bestaande woonwijk 't Gegraaf aan de Kornoeljelaan te doorbreken. Het stedenbouwkundig plan wordt op dit punt aangepast waarbij de bebouwing meer compact bij het woongebied wordt gesitueerd en minder ver het Dommeldal in prikt. De woningen komen echter nog steeds in de denkbeeldige lijn van de Kornoeljelaan te staan, hierdoor wordt de harde lijn nog steeds doorbroken. Vanaf de Kornoeljelaan is voldoende mogelijkheid om het Dommeldal te ervaren.

**Conclusie 12a:** Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De twee bouwblokken zullen meer compact bij het woongebied worden gesitueerd.

**Reactie 12b:** *Inspreker constateert dat er in het bestemmingsplan nog geen ruimte is gereserveerd voor de bergbezinkbassins.*

**Antwoord 12b:** De gemeente Valkenswaard is voornemens om twee nieuwe bergbezinkbassins te realiseren in het Dommeldal ten behoeve van een beter watersysteem. Voor de realisatie van de bergbezinkbassins wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Dit vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan Dommelkwartier. Wel zullen in het ontwerp bestemmingsplan de leidingen worden opgenomen i.v.m. het toekomstige gebruik en beheer van de leidingen en wordt het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Bergbezinkbassins integraal opgenomen.

**Conclusie 12b:** Deze inspraakreactie en de vaststelling van het bestemmingsplan Bergbezinkbassins geven aanleiding om het plan aan te passen. De regeling van het bestemmingsplan Bergbezinkbassins wordt integraal opgenomen in het bestemmingsplan Dommelkwartier. Daarnaast zullen de leidingen t.b.v. de bergbezinkbassins worden opgenomen in het bestemmingsplan.

**Reactie 12c:** *Inspreker stelt dat er ten aanzien van locatie Hoppenbrouwers sprake is van (natuur)compensatie omdat er GHS-gebied verloren gaat.*

**Antwoord 12c:** De term 'GHS' is afkomstig uit het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' van de provincie Noord-Brabant. Met de vaststelling van de paraplunota door Provinciale Staten is het streekplan komen te vervallen. Inmiddels is de Verordening Ruimte als provinciaal ruimtelijk beleid van kracht. In de Verordening komt de term 'GHS' niet meer voor. Het plangebied Dommelkwartier is ingevolge artikel 3.4 van de Verordening aangeduid als 'integratie stad-land'. Op gronden met deze aanduiding kan via een bestemmingsplan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groen en blauwe landschapontwikkeling. Plan Dommelkwartier is gebaseerd op deze uitgangspunten.

**Conclusie 12c:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 12d:** *Inspreker vraagt om bescherming van huidige bomen, landschapsdelen en begroeiing binnen het plan.*

**Antwoord 12d:** In het plangebied De Weegbree staan in een brinkvorm een ensemble van ongeveer 30tal bomen. Uit onderzoek is gebleken dat vleermuizen en andere vogelsoorten deze bomen als

rustplaats gebruiken. In het voorliggende plan zijn deze bomen dan ook gehandhaafd. Tevens zal er niet alleen met betrekking tot de bedoelde bomen maar ook in het totale gebied een versterking van groenstructuren plaats gaan vinden en worden bestaande waardevolle (landschaps)elementen zoveel mogelijk behouden. Dit betreft zowel de waardevolle (landschaps)elementen in het Dommeldal als ook een waardevolle boom in het deelgebied Hoppenbrouwers.

**Conclusie 12d:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Reactie 12e:** *Inspreker vraagt meer metingen met betrekking tot de concentraties in het grondwater van metalen als zink, cadmium, nikkel en chroom uit te voeren.*

**Antwoord 12e:** Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek voor zowel de woonlocatie Weegbree als Hoppenbrouwers uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat van de onderzochte parameters van het NEN-pakket voor grondwater het metaal nikkel plaatselijk de interventiewaarde overschrijdt. Binnen het plangebied worden tevens arseen, cadmium chroom en koper aangetoond in gehalten boven de streefwaarden. Nikkel wordt niet aangetroffen in de ondergrond en ook niet in de bovengrond. Uit de onderzoeken blijkt geen relatie met een duidelijk aanwijsbare bron en/of activiteit die deze verontreiniging kan hebben veroorzaakt. Aannemelijk is dat de oorzaak van de verhoogde gehalten aan de zware metalen gelegen is in de algemene cadmiumproblematiek in de Kempen. Uit meerdere onderzoeken in de nabijheid wordt nikkel niet in een hogere waarde aangetroffen.

De sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater is voornamelijk aangetoond op het meest westelijke en zuidwestelijke deel van de onderzoekslocaties (PB16 en PB17). Beide peilbuizen staan echter niet in het gedeelte van het plan waarop woningbouw is voorzien.

Op moment dat de gemeente Valkenswaard de omgevingsvergunning verstrekt ten behoeve van de bouw van de woningen, zal als voorwaarde worden verbonden dat het grondwater niet onttrokken mag worden ten behoeve van consumptieve doeleinden en voor het besproeien van groente en gewassen. Aangezien er geen verder geen overschrijdingen zijn van de streefwaarden in de ondergrond en de bovengrond is nader onderzoek niet nodig.

Het plaatsen van extra peilbuizen is niet zinvol. Het zal wel een beter inzicht geven wat de omvang van de gemeten metalen is in het grondwater maar heeft geen meerwaarde omdat de grond schoon is tot aan het grondwater. Er is geen contact mogelijk met dit grondwater. En het beleid voor de zware metalen in het Kempengebied geeft geen belemmeringen voor woningbouw als alleen het grondwater een te hoge norm heeft voor zware metalen. Er is geen duidelijke bron van de verontreiniging aanwezig en de toekomstige bewoners kunnen niet in contact komen met dit grondwater.

**Conclusie 12e:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **13. De heer M.J. van der Leeuw en Mevrouw M.M. van der Leeuw – Van Naamen, Geenhovensedreef 121, 5552 BC Valkenswaard.**

**Reactie 13:** *De heer en mevrouw van der Leeuw zetten vraagtekens bij de realisatie van een kantoorpand in het deelgebied Hoppenbrouwers. Zij wijzen op de leegstand van kantoorpanden, het ontbreken van een relatie met de geprojecteerde woningbouw, het gebruik maken van bestaande kantoorpanden en het ontnemen van uitzicht.*

**Antwoord 13:** De Rabobank Valkenswaard – Waalre is gezamenlijk met de gemeente Valkenswaard al jaren op zoek naar een geschikte locatie ten behoeve van een adviescentrum voor de regio Valkenswaard-Waalre. Gelet op de algehele bereikbaarheid gaat daarbij de voorkeur uit naar een locatie in het noorden van Valkenswaard. Onderhavige locatie is regionaal centraal gelegen en via de Nieuwe Waalreseweg goed ontsloten.

Er is in de gemeente nog weinig lege bedrijfsgrond voor handen. Het is wenselijker om op de nog vrije gronden bedrijven te huisvesten die overlast geven voor de omgeving, dan een kantoor. Daarnaast kan

het gelet op de milieu-hygiënische belemmeringen geven ten aanzien van omliggende bedrijven aldaar. Alternatieve locaties buiten een bedrijventerrein zijn nauwelijks voorhanden en/of als ongeschikt beschouwd. Valkenswaard heeft geen kantorenpark met een clustering van kantoren. Het betreft altijd individuele locaties. Ook de locatie voor de Rabobank betreft dan ook een individuele kantoorlocatie. Voorts betreft de Nieuwe Waalreseweg een zone waarlangs inmiddels diverse dienstverlenende functies zijn gelegen (Tuincentrum Coppelmans, de monumentale Bunker, het winkelcentrum met daarbij een supermarkt, speeltuin Geenhoven). Vanuit planologisch oogpunt is het derhalve verantwoord om een kantoorlocatie op een dergelijke plek te projecteren.

**Conclusie 13:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**14. Gebr. F. en G. van der Heijden en P. de Louw, p/a Westerhovenseweg 2, 5551 AD Dommelen.**

**15. Stichting Belangenplatform “de Malpie e.o.”, p/a Westerhovenseweg 2, 5551 AD Dommelen.**

De inspraakreactie van de heren Van der Heijden en De Louw is identiek aan die van de Stichting Belangenplatform “de Malpie”. Derhalve worden beide inspraakreacties gezamenlijk behandeld.

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat het project Dommelkwartier een goed plan is, maar er is nog onvoldoende rekening gehouden met een aantal aspecten. De daaropvolgende ingebrachte opmerking hebben enerzijds betrekking op het onderhavige plan en zijn anderzijds algemeen van aard en hebben derhalve geen betrekking op het onderhavige plan.

**Reactie 14a + 15a:** inspreker stelt dat de zienswijze ten aanzien van de gebiedsvisie Dommelkwartier d.d. 28 april 2009 in onderhavige inspraakreactie als ingelast beschouwd moet worden.

**Antwoord 14a + 15a:** in tegenstelling tot wat inspreker beweert, is door inspreker ten aanzien van de gebiedsvisie Dommelkwartier géén zienswijze door de gemeente ontvangen. In onderhavige beantwoording beperkt de gemeente zich derhalve tot de punten die in de inspraakreactie d.d. 9 maart 2011 zijn aangedragen.

**Conclusie 14a + 15a:** Deze inspraakreactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14b + 15b:** Inspreker is van mening dat de bestemmingsmogelijkheden ‘verkeersdoeleinden’ benut moeten worden om de lokale verkeersproblemen van Valkenswaard en Waalre op te lossen.

**Antwoord 14b + 15b:** De door inspreker aangehaalde verkeersdiscussie wordt reeds lange tijd met inspreker gevoerd. Zoals ook in andere procedures, verwijzen we in deze situatie naar de keuzes die door de gemeente, met de regiogemeenten, zijn gemaakt ten aanzien van de N69. Inmiddels is een structuurvisie opgesteld voor een tracé van de N69. Dit tracé betreft de zogenoemde Westparallel. De middenvariant wordt in de structuurvisie niet meer meegenomen. De variant ‘Midden 3’ is als onvoldoende geschikt geacht. De discussie omtrent de N69 heeft derhalve geen relatie meer met plan Dommelkwartier.

**Conclusie 14b + 15b:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal in de plantoelichting de laatste stand van zaken met betrekking tot het proces omtrent de N69 worden verwoord.

**Reactie 14c + 15c:** inspreker geeft aan dat er voor het buitengebied nog een bestemmingsplan-procedure loopt. Deze procedure dient eerst te worden afgerond. Verder verwijst inspreker naar de intentieovereenkomst van juni 2005 op basis waarvan de gemeente haar bestemmingsplan buitengebied zou actualiseren.



**Antwoord 14c + 15c:** De bestemmingsplanprocedure waar inspreker naar verwijst betreft het bestemmingsplan 'buitengebied, 2<sup>e</sup> partiële herziening'. Dit plan werd op 10 maart 2010 vastgesteld. Gelet op nog lopende beroepsprocedures is het plan nog niet onherroepelijk. Echter, dit plan richt zich niet op het plangebied van Dommelkwartier. De stelling van inspreker is derhalve niet juist. De door inspreker genoemde intentieovereenkomst heeft betrekking op de operatie 'reconstructie buitengebied'. De intentie om te komen tot een geactualiseerd bestemmingsplan heeft louter betrekking op de reconstructiedoelen die op basis van de Reconstructiewet en het reconstructieplan Boven-Dommel doorvertaald moesten worden in gemeentelijke bestemmingsplannen. Via vaststelling van het bestemmingsplan 'buitengebied, 2<sup>e</sup> partiële herziening' heeft gemeente aan deze verplichte doorvertaling voldaan.

**Conclusie 14c + 15c:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14d + 15d:** *inspreker stelt dat de locatie Hoppenbrouwers door de provincie in het reconstructieplan zou zijn aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie.*

**Antwoord 14d + 15d:** Dit betreft een onjuiste stelling van inspreker. Het aanwijzen van ontwikkelingslocaties, alsmede Ruimte voor Ruimte locaties, betreft een gemeentelijke aangelegenheid. In het verleden is door de gemeente overwogen om de locatie Hoppenbrouwers te benutten voor een Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling. Inmiddels achten wij een reguliere woningbouwontwikkeling op deze locatie beter passend, onder andere gelet op de behoefte aan een gevarieerd woningbouwprogramma. Ruimte voor Ruimte richt zich op riante woningen en dito kavels. Voor dergelijke kavels zal de gemeente op zoek gaan naar een alternatieve locatie.

De inspreker stelt tevens onterecht dat Ruimte voor Ruimte-locaties zijn vastgelegd in het reconstructieplan. Het reconstructieplan richt zich namelijk niet op stedelijke ontwikkelingen en doet derhalve geen uitspraken over stedelijke ontwikkelingslocaties.

**Conclusie 14d + 15d:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14e + 15e:** *Inspreker verwijst naar de verplichting die de gemeente heeft om het bestemmingsplan buitengebied te actualiseren. Deze actualisatie dient eerst onherroepelijk te worden.*

**Antwoord 14e + 15e:** zoals ook onder reactie 14c en 15c is aangegeven, heeft de gemeente aan de bedoelde verplichting tot actualisatie bestemmingsplan voldaan via vaststelling van het bestemmingsplan 'buitengebied, 2<sup>e</sup> partiële herziening'.

**Conclusie 14e + 15e:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14f + 15f:** *Inspreker verwijst naar de correctieve herziening reconstructieplan Boven-Dommel. Hierin had volgens inspreker de waterberging geregeld moeten worden. Aangezien dit niet is gebeurd, is doorverwezen naar de herzieningsverplichting van het bestemmingsplan Buitengebied.*

**Antwoord 14f + 15f:** Voor wat betreft de verplichte herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, wordt verwezen naar de antwoorden ten aanzien van deelreactie 14c + 15c én 14e + 15e.

Ten aanzien van het bestemmingsplan Dommelkwartier wordt voor de gebieden die onderdeel vormen van het regionaal waterbergingsgebied een dubbelbestemming opgenomen 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. In de planregels worden bepalingen opgenomen voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied conform het provinciale beleid.

**Conclusie 14f + 15f:** In het bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' opgenomen voor de gebieden die onderdeel vormen van het regionaal waterbergingsgebied.

**Reactie 14g + 15g:** *inspreker vraagt hoe de gemeente de beoogde bergbezinkbassins wil realiseren*

**Antwoord 14g + 15g:** de beoogde bergbezinkbassins worden via een aparte bestemmingsplanprocedure geregeld en vormen géén onderdeel van plan Dommelkwartier. De vraag

van inspreker dient derhalve te worden gesteld in het kader van de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bergbezinkbassins.

**Conclusie 14g + 15g:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14h + 15h:** *inspreker stelt dat het onmogelijk is om natuurcompensatie te realiseren binnen plan Dommelkwartier aangezien de gronden reeds in het reconstructieplan als zodanig zijn gereserveerd.*

**Antwoord 14h + 15h:** De stelling van inspreker is niet juist. In het reconstructieplan zijn onderhavige gronden aangeduid als extensiveringsgebied 'overig'. Dit zegt niets over de aanwezige natuurwaarden. Uit ecologische onderzoeken is gebleken dat de aanwezige natuurwaarden relatief laag zijn. Via plan Dommelkwartier is het mogelijk om deze waarden aanzienlijk te verhogen.

Overigens betreft de beoogde natuurontwikkeling binnen plan Dommelkwartier géén compensatie.

**Conclusie 14h + 15h:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14i + 15i:** *inspreker stelt dat de locatie Weegbree is gelegen binnen de natte natuurparel, waarbinnen bouwen niet is toegestaan.*

**Antwoord 14i + 15i:** De stelling van inspreker is niet juist. Op basis van het huidige provinciaal ruimtelijk beleidskader (Verordening ruimte) is locatie Weegbree gelegen binnen de aanduiding EHS-attentiegebied. Dit attentiegebied staat in relatie met de Dommel als natte natuurparel. Binnen het attentiegebied mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die een negatief effect hebben op het functioneren van de Dommel als natte natuurparel. Uit onderzoek is gebleken dat er géén sprake is van een negatief effect door woningbouwontwikkeling in de Weegbree. Hiervoor zijn de nodige watermaatregelen getroffen door meerdere infiltratievoorzieningen aan te leggen in het gebied (kratten bij de woningen, IT-riool onder de wegen en wadi's in de groenzones).

**Conclusie 14i + 15i:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reactie 14j + 15j:** *inspreker vraagt zich af hoe het kan dat de gemeente Dommelkwartier wil ontwikkelen terwijl altijd is gezegd dat plan Valkenswaard-Zuid de enige mogelijkheid is voor woningbouwontwikkeling.*

**Antwoord 14j + 15j:** de stelling van inspreker is onjuist aangezien de gemeente in haar structuurvisiePlus uit 2003 reeds heeft aangegeven op welke locaties zij uitbreidingen verantwoord acht. Daarbij zijn ook de locaties Weegbree en Hoppenbrouwers als zodanig aangewezen. Om aan de berekende woningbouwbehoefte te kunnen voldoen, is ontwikkeling van zowel plan Lage Heide (voorheen Valkenswaard-Zuid) als Dommelkwartier noodzakelijk. Beide plannen zijn aanvullend op elkaar.

**Conclusie 14j + 15j:** Deze reactie geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

##### Algemeen – gehele plangebied:

- **Plangrenzen:** De plangrenzen zijn aangepast waarbij het plangebied nu correspondeert met de grenzen van het exploitatiegebied. Het betreft het toevoegen van enkele omliggende wegen (De Weegbree, Kornoeljelaan, Lijsterbeslaan, Waterlaat en Hoppenbrouwers), het aanpassen van de begrenzing van het Dommeldal aan de zijde van Dommelen en het vervallen van enkele percelen die geen onderdeel vormen van de herinrichting van het Dommeldal.
- **Rijksbeleid:** Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was de Nota Ruimte nog vigerend rijksbeleid. Inmiddels is dit beleid vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit en de ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).
- **Verordening ruimte:** Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was de Verordening Ruimte Provincie Noord Brabant al wel vastgesteld maar nog niet in werking. Om deze reden heeft bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan de toetsing aan de Verordening Ruimte nogmaals uitgebreid plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een meer specifieke toetsing aan de hand van de verschillende relevante regels uit de Verordening Ruimte. Het betreft onder andere de toetsing aan de beleidsregels voor 'integratie stad-land'.
- **Visie Dommeldal:** Inmiddels is de planontwikkeling voor het Dommeldal nader uitgewerkt in een visie. De uitgangspunten voor het gebied zijn nog steeds gelijk maar de visie laat meer concreet de uitwerking voor het gebied zien. De visie is opgenomen in het bestemmingsplan zowel in de toelichting op het bestemmingsplan als in de verbeelding en de planregels. Het betreft hier met name de juiste situering van de subbestemmingen zoals t.b.v. de dierenweides. Daarnaast betreft het een fietsroute in noordzuid richting door het Dommeldal. Het bestemmingsplan correspondeert nu met de visie voor het Dommeldal en de zonering van extensieve en meer intensieve gebieden zoals die wordt voorgestaan.
- **Agrarisch met waarden – Natuur:** De doelstellingen voor de inrichting van het Dommeldal zijn gebaseerd op het traditionele Brabantse beekdal bestaande uit beek, hooilanden, weilanden, broekbossen en kleine landschapselementen. Deze componenten en bijhorende structuur geven de beste garantie voor natuurontwikkeling en biodiversiteit. Het ontwerp bestemmingsplan betekent géén wijziging in deze doelstellingen voor het gebied. Wél wordt er voor gekozen om de bestemming van het Dommeldal meer specifiek toe te spitsen op het beoogde gebruik. Op basis van de visie en het inrichtingsplan worden delen van het Dommeldal bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Deze bestemming sluit beter aan op het beoogde doel van diverse percelen als hooilanden en weilanden. Binnen de bestemming worden specifieke randvoorwaarden opgenomen om de beoogde natuurdoelstellingen te behalen. De gronden krijgen een extensieve agrarische functie met beperkende maatregelen. Hout- en boomwallen, boomgroepen, solitairbomen, watersystemen en andere landschapselementen vormen daarin onderdeel van het extensieve agrarische landschap maar ook met maatregelen die garanties voor de toekomst bieden. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' betekent dan ook géén wijziging van de doelstellingen en de beoogde natuur- en landschapsonwikkeling van het gebied. Binnen het totale project Dommelkwartier is er sprake van een groen en blauwe landschapsonwikkeling in samenhang en evenredigheid met een stedelijke ontwikkeling, de woongebieden Hoppenbrouwers en De Weegbree overeenkomstig het provinciale beleid.
- **Natuur:** Door de introductie van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' heeft geleid tot een verkleining van het oppervlak met de bestemming 'Natuur'. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn in ieder geval de gronden die deel uitmaken van de EHS, een oeverzone van 20 meter aan weerszijden van de Dommel en de bosgebieden uit het inrichtingsplan ondergebracht.

- **Attentiegebied ehs:** in de Verordening ruimte is een deel van het plangebied aangewezen als 'attentiegebied ehs'. In het bestemmingsplan wordt dit gebied specifiek beschermd door een gebiedsaanduiding met daarbij regels ter bescherming van het gebied.
- **Gemeentelijke standaard bestemmingplannen:** In de bestemmingsplanregels zijn enkele wijzigingen aangebracht naar aanleiding van aanpassingen in de gemeentelijke standaard opzet voor bestemmingsplanregels. Het betreft wijzigingen ter verduidelijking van de juridische regeling in onder andere de definities en de bestemming 'Wonen'.
- **Beeldkwaliteitplan:** Inmiddels is er een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Het beeldkwaliteitplan vormt een afzonderlijk document dat gelijktijdig met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Voor een juiste afstemming tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is in de toelichting van het bestemmingsplan een korte toelichting / verwijzing opgenomen.
- **Bergbezinkbassins en bijbehorende leidingen:** De gemeente Valkenswaard is voornemens ten behoeve van de waterhuishouding twee bergbezinkbassins aan te leggen in het Dommeldal. Het betreft een bassin ten noorden van de Kornoeljelaan en een bassin bij de Schrijnerwei in Dommelen. Met de realisatie van de twee bergbezinkbassins en extra ondergrondse berging in leidingen aan de Kornoeljelaan en de Lijsterbeslaan wordt ingespeeld op de lokale versterking van overheidsvoorzieningen ten behoeve van de afvoer van regenwater en de verbetering van de plaatselijke waterhuishouding. Op 1 maart 2012 is het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt door de gemeenteraad vastgesteld. Daarom is de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Bergbezinkbassins' integraal in het bestemmingsplan 'Dommelkwartier' opgenomen. Het aanleggen van de leidingen is mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen en het nieuwe bestemmingsplan 'Dommelkwartier'. In verband met het toekomstig beheer van de gronden zal ter plaatse van de zakelijk rechtstrook van de leidingen een dubbelbestemming 'Leiding – Riol' worden opgenomen in het bestemmingsplan "Dommelkwartier" met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.
- **Aantal woningen:** Op een paar plaatsen worden wijzigingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan die consequenties hebben voor het totaal aantal woningen in het plangebied. Het betreft de realisatie van totaal 45 in plaats van 42 rijwoningen in de goedkope sector in het deelgebied De Weegbree. Dit is mogelijk door het toepassen van een smallere beukmaat voor de woningen, een beukmaat die correspondeert met de goedkope prijscategorie voor de woningen. Daarnaast is door het vervallen van de zorglocatie in De Weegbree het mogelijk om hier 5 vrijstaande woningen te realiseren. In de Hoppenbrouwers zijn in het stedenbouwkundig plan langs de nieuwe hoofdontsluiting altijd 12 kavels opgenomen voor vrijstaande, geschakelde of twee-onder-één-kap woningen. Abusievelijk was in het bestemmingsplan een aantal opgenomen van maximaal 11 woningen. Dit wordt nu aangepast naar maximaal 12 woningen zodat het correspondeert met het stedenbouwkundig plan.
- **Cultuurhistorische waardenkaart 2010:** In de toelichting van het bestemmingsplan zijn teksten en kaartbeelden uit de actuele provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 toegevoegd.
- **Besluit m.e.r.:** Als gevolg van wijzigingen in het Besluit m.e.r. dienen ook kleine plannen (onder de drempelwaarde) beoordeeld te worden op (de nabijheid van) beschermde en gevoelige gebieden, zoals EHS, Vogel- of Habitatrichtlijngebied en Bèlvéderegebieden. Hiertoe is in hoofdstuk 4 van de toelichting een paragraaf opgenomen.
- **Paragraaf 6.3 financiële paragraaf:** Inmiddels zijn de uitgangspunten ten aanzien van de financiële paragraaf meer concreet en ook nader opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkelingen betreffen deels particuliere gronden, deels gronden van de gemeente Valkenswaard. Er worden twee exploitatieplannen opgesteld (één voor Hoppenbrouwers en één voor Weegbree). Tevens is het de bedoeling om anterieure overeenkomsten tussen de gemeente Valkenswaard en de ontwikkelende partijen af te sluiten, waarin (financiële) afspraken worden gemaakt over de realisatie, fasering en de

ontwikkeling van de natuur in het Dommeldal. In deze documenten wordt naast de woningtypes, inrichting openbare ruimte en fasering nadrukkelijk de landschaps- en natuurverbetering zeker gesteld, zowel financieel als qua planning en uitvoering. Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat de beoogde woningbouw niet kan plaatsvinden zonder een investering in natuur en landschap in het Dommeldal. Indien niet met alle partijen anterieure overeenkomsten (kunnen) worden gesloten, worden de toerekenbare kosten verhaald bij de afgifte van omgevingsvergunning(en) conform de vast te stellen exploitatieplannen. De exploitatieplannen zullen gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenswaard.

- **Kleine correcties:** Enkele kleine correcties van schrijf-, spel- en tekenfouten in de verbeelding, de planregels en de toelichting.

#### **Deelgebied De Weegbree:**

- **Vervallen zorg in de Weegbree:** Nadat verschillende zorgaanbieders benaderd zijn voor het realiseren van een zorgcomplex aan de Weegbree is gebleken dat geen van de aanbieders geïnteresseerd is in het realiseren van een dergelijke voorziening op deze locatie. Met name het gebrek aan voldoende vraag en het niet beschikken over voldoende financiële middelen zijn redenen om af te zien van het opleggen van een zorgbestemming. Daaropvolgend is voor een herbestemming van het betreffende terrein gekozen voor het opnemen van een vijftal vrijstaande woningen. Hiermee wordt stedenbouwkundig recht gedaan aan een kwalitatieve overgang van de monumentale Duitse Bunker met zijn grote beschermde achtertuin richting de aaneengesloten woningen aan de overzijde van het cultuurhistorische zandpad.
- **Situering calamiteitenpad:** In het deelgebied De Weegbree is een tweede ontsluiting van de noordelijke woonbuurt noodzakelijk ten behoeve van calamiteitenverkeer. In het plan rekening gehouden met een verbinding naar de Nieuwe Waalreseweg. Deze is echter niet wenselijk en ook niet nodig. Het is mogelijk voor het calamiteitenverkeer om gebruik te maken van de voetpaden in het gebied en het oude zandpad. Vanaf het noorden is er op deze wijze een adequate ontsluiting naar de weg De Weegbree.
- **Ontwikkeling Nieuwe Waalreseweg:** De gemeente heeft het voornemen om in het gebied aan de Nieuwe Waalreseweg tussen tuincentrum Coppelmans en De Bunker de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie als entree van Valkenswaard te verbeteren. Dit betreft een specifiek vraagstuk en staat wat dat betreft los van plan Dommelkwartier. Via een afzonderlijk ruimtelijk traject wil de gemeente Valkenswaard komen tot de beoogde verbetering, waarbij gedacht kan worden aan een invulling van het betreffende gebied met woningen die georiënteerd zijn op de Nieuwe Waalreseweg. Het zou de ontwikkeling betreffen van circa 5 woningen in een zeer ruime landelijk opzet die de overgang vormen tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Valkenswaard. De woningen zorgen voor een duurzame inrichting van de ruimte met een betere begeleiding van de Nieuwe Waalreseweg als toegangsfunctie en een goede afscherming van de achterkanten van de nieuwe woningen in het deelgebied De Weegbree. Voor deze mogelijke ontwikkeling zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd en het plangebied voor het Dommelkwartier zal dan ook niet worden vergroot met dit deel. De beoogde ontwikkeling zal wel in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen zodat de visie voor het geheel wordt beschreven.

#### **Deelgebied Hoppenbrouwers:**

- **Aansluiting Lijsterbeslaan / Nieuwe Waalreseweg / Waterlaat:** Verkeer vormt een expliciete opgave in plan Dommelkwartier. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er geen onevenredig negatieve effecten mogen ontstaan voor de verkeerssituatie voor zowel binnen de nieuwe - als de

bestaande wijken. Met name op de hoek Lijsterbeslaan / Nieuwe Waalreseweg / Waterlaat ligt voor de gemeente een verkeersopgave. Momenteel onderzoekt de gemeente welke maatregelen noodzakelijk en mogelijk zijn om een goede verkeersontsluiting te garanderen. De begrenzing van het bestemmingsplan is nu verruimd zodat het kruispunt Lijsterbeslaan / Nieuwe Waalreseweg / Waterlaat geheel binnen het plan valt. Hiermee wordt binnen het plan voldoende ruimte gereserveerd om een adequate verkeersoplossing in te passen.

- **Vormgeving patio's Hoppenbrouwers:** Om de bestaande solitaire boom in het gebied Hoppenbrouwers op een goede manier te kunnen behouden is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het bebouwingscluster in de groene wig wordt hierbij iets verschoven (niet vergroot) zodat er voldoende afstand aangehouden wordt tussen de boom en de woningen. Tevens is de boom in het bestemmingsplan opgenomen als 'waardevolle boom' met in de planregels extra bescherming voor het behoud van de boom.
- **Parkeerplaatsen Lijsterbeslaan:** de parkeerstrook aan de zuidzijde van de Lijsterbeslaan is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Dit is niet correct. De parkeerplaatsen zullen gehandhaafd worden. Het bestemmingsplan zal worden aangepast waarbij de parkeerstrook de bestemming 'Verkeer' zal krijgen.
- **Dienstverlening:** Abusievelijk is een maximale bouwhoogte opgenomen op de verbeelding. Deze kan worden verwijderd omdat in de planregels beschreven is welke maximale bouwhoogte er geldt voor de ontwikkeling van het kantoorgebouw. Tevens is het maximale bebouwingspercentage in de regels verhoogd en is een maximaal brutovloeroppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> opgenomen.