

Bijlage 11: Nota van beantwoording zienswijzen

- *Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan
Dommelkwartier d.d. 23-10-2012*

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'DOMMELKWARTIER'

VERSIE 23 OKTOBER 2012

Inleiding

In het kader van de inspraak heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Dommelkwartier' met ingang van 24 mei 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Het bestemmingsplan was in te zien in de informatiehoek van het gemeentehuis, in de leeszaal van de openbare bibliotheek aan de De Hofnar 12 in Valkenswaard, in het dorps huis in Borkel en Schaft en in ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen. Tevens was het plan te raadplegen via de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Kempener Koerier van 23 mei 2012 en in de Staatscourant van 23 mei 2012.

Belangrijk onderdeel van plan Dommelkwartier is het duurzaam inrichten van het Dommeldal tussen Dommelen en Valkenswaard. Hiervoor is een uitgebreide inrichtingsvisie Dommeldal opgesteld, die integraal onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan. Het inrichtingsplan Dommeldal heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

De gemeente Valkenswaard heeft op maandag 11 juni 2012 een inloopavond georganiseerd over het plan in cultureel centrum de Bonte Koe aan de Kerstroosstraat in Valkenswaard.

Tijdens de tervisielegging van zes weken was het voor iedereen mogelijk om schriftelijk een zienswijze in te brengen bij de gemeenteraad van Valkenswaard. Tevens was het mogelijk om na het maken van een afspraak, een mondelinge zienswijze in te dienen.

Gedurende voornoemde periode zijn in totaal 57 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In voorliggende 'Nota van beantwoording zienswijzen' worden de ingediende zienswijzen uiteengezet en van een antwoord voorzien. Aangegeven wordt op welke wijze een zienswijze aanleiding is tot wijzigen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

1. H. Huggers, Lijsterbeslaan 94, 5552 PB Valkenswaard

Reactie 1: De indiener verzoekt om de nieuwe straat van het deelgebied Hoppenbrouwers op een ander plaats uit te laten komen dan tegenover de garage van onder meer Lijsterbeslaan 94. De indiener heeft de woning in 2008 gekocht met het oog om volledig gelijkvloers te kunnen gaan wonen waarbij de garage omgebouwd zal worden tot slaapkamer. Door het steeds binnen schijnen van autolichten zal de slaapbehoefte zodanig worden verstoord dat er geen sprake kan zijn van een goede nachtrust.

Antwoord 1: Een wijziging van de aansluiting van de nieuwe straat op de Lijsterbeslaan is vanuit ruimtelijke oogpunt niet wenselijk. Een directe aansluiting op de Jeneverbeslaan zorgt voor een lange doorlopende lijn vanuit de wijk 't Gegraaf rechtstreeks naar het nieuwe woongebied terwijl juist het afzonderlijke karakter van het nieuwe woongebied uitgangspunt is in de planontwikkeling. In het plan is een ruimtelijke beëindiging van de nieuwe woonstraat opgenomen ter hoogte van de garages en niet direct ter hoogte van de woningen aan de Lijsterbeslaan om tegemoet te komen aan eerdere bezwaren. Indien de indiener van de zienswijze 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 1: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. De Bunker Creatief Centrum, J.W. Jonk, Nieuwe Waalreseweg 189, 5552 EJ Valkenswaard

Reactie 2a: De indiener verzoekt bij het vaststellen van het bestemmingsplan Dommelkwartier rekening te houden met een passende terreinafscheiding zoals een geluidswal of een hoge muur van 2.20 meter.

Antwoord 2a: Het realiseren van een passende terreinafscheiding is mogelijk op het terrein van de bunker. Hiervoor hoeft geen specifieke regeling opgenomen te worden in het bestemmingsplan "Dommelkwartier". Voor Nieuwe Waalreseweg 189 is momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2e partiële herziening' van toepassing. Op basis van dat bestemmingsplan zijn erfafscheidingen met een hoogte van 2 meter toegestaan.

Conclusie 2a: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 2b: Het lijkt de indiener correct dat de gemeente Valkenswaard deze zaak stuurt omdat zij belanghebbende is in deze zaak. Voor de projectontwikkelaar is het van belang om zijn planschade te beperken.

Antwoord 2b: De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Valkenswaard. Een eventuele realisatie van een erfafscheiding zal in overleg met de gemeente Valkenswaard moeten plaatsvinden.

Conclusie 2b: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. TRC Advocaten, mr. T.I.P. Jeltema, Postbus 153, 5550 AD Veldhoven

De zienswijze is ingediend namens dhr. F.A.T.M. van de Gevel, wonende aan de Dommelseweg 6 te Waalre.

Reactie 3a: Dhr. Van de Gevel heeft gronden in eigendom liggen in het bestemmingsplan Dommelkwartier.

Antwoord 3a: Naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan van TRC Advocaten, namens dhr. Van de Gevel, is de plangrens van het bestemmingsplan aangepast. Gronden in eigendom van dhr. Van de Gevel vormen geen onderdeel meer van het bestemmingsplan "Dommelkwartier".

Conclusie 3a: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 3b: *De zienswijze richt zich op de ontsluiting van het agrarisch perceel (kadastraalperceel A 7) waarvoor ook al een inspraakreactie is ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Door realisatie van het Dommelkwartier is ontsluiting van dit perceel niet meer mogelijk. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat er aan de noordelijke perceelsgrens van het gebied Weegbree een pad aangelegd zal worden, toegankelijk voor landbouwverkeer. Uit de plankaart behorende bij het ontwerp bestemmingsplan en evenmin uit het inrichtingsplan blijkt waar dit pad is gesitueerd. Ook heeft dhr. Van de Gevel nog niets vernomen van de gemeente Valkenswaard en/of derden over de mogelijke situering van het pad.*

Antwoord 3b: Inmiddels heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en dhr. Van de Gevel. In dat gesprek zijn diverse oplossingen besproken, waarvan een uitsluiting aan de zuidzijde van het betreffende perceel de meest haalbare is. In bijlage 1 is de beoogde ontsluiting geschetst. Het gaat daarbij om een pad van circa 4 meter breed. Tevens kan dit pad worden doorgetrokken verder noordelijk zodat ook de beoogde dierenweiden aldaar goed kunnen worden ontsloten.

De beoogde ontsluiting is zowel in het bestemmingsplan als het inrichtingsplan niet expliciet aangegeven. Dat is ook niet nodig aangezien het bestemmingsplan de ruimte zal bieden voor de aanleg van een zandpad. Het inrichtingsplan betreft een indicatieve visie die eveneens ruimte biedt voor lokale oplossingen

Conclusie 3b: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan danwel inrichtingsplan (zoals dat is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan).

Reactie 3c: *Cliënt geeft aan dat door de realisatie van een waterberging / waterreservoir het perceel van cliënt zal "vernatten" waardoor het perceel onbruikbaar zal worden. Cliënt heeft dit ook eerder in een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven. De gronden gelegen naast de percelen van cliënt hebben de bestemming 'Natuur'. De gronden zijn mede bestemd voor: water en waterhuishoudkundige voorzieningen (artikel 6.1 sub c). Cliënt is van mening dat het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd waarbij de gronden niet langer bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals nader beschreven in artikel 1.61 van de begripsbepalingen). Indien cliënt, behoudens zeer extreme regenbuien, niet hoeft te vrezen voor "vernatting" van zijn perceel dan hoeft het naastgelegen perceel ook geen waterbergings- en/of wadi-functie te hebben.*

Antwoord 3c: Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in een 'attentiegebied ehs'. Het zijn hydrologisch afhankelijke delen van de ehs waarbij het beleid zich richt op het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, afgestemd op de ecologische doelstellingen. Er wordt een beschermingsbeleid gevoerd waarbij uitgegaan wordt van een hydrologisch stand still. Vanuit dit principe is in de planontwikkeling rekening gehouden met de infiltratie van regenwater in het plangebied. Dit zal gespreid in het gebied plaatsvinden (kratten bij de woningen, IT-riool onder de wegen en wadi's in de groenzones) zodat de grondwateraanvulling door het afstromend regenwater in het plangebied nagenoeg gelijk zal blijven ten opzichte van de huidige situatie. Door deze voorzieningen hoeft indiener van de zienswijze niet te vrezen voor "vernatting" van zijn perceel ten opzichte van de huidige situatie. Het bestemmingsplan moet echter de genoemde voorzieningen wel mogelijk maken. Hiervoor is in alle bestemmingen (waaronder in de bestemming 'Natuur') de mede bestemming voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.

Ten noorden van deelgebied Weegbree is ruimte gereserveerd ten behoeve van opvang van water. Deze voorziening blijkt nodig bij een piekbelasting (T=100). In paragraaf 5.4 van de plantoelichting is op

tekening aangegeven waar deze voorziening is geprojecteerd. Deze kan op diverse manieren worden uitgevoerd. In het inrichtingsplan 'een dynamisch Dommeldal' is rekening gehouden met een bosachtige wadi. Het indicatieve verkavelingsplan in paragraaf 5.4 laat nog een open inrichting zien met een wadi. Het indicatieve verkavelingsplan, inclusief de toelichtende kaarten in paragraaf 5.4, zullen in overeenstemming worden gebracht met het inrichtingsplan voor het Dommeldal.

Conclusie 3c: Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De indicatieve verkaveling van De Weegbree en de bijbehorende toelichtende kaarten zullen worden gewijzigd ten aanzien van het natuurgebied aan de noordzijde. De afbeeldingen worden in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan voor het Dommeldal. Het betreft een bosachtige wadi met daarachter dierenweiden.

- 4. L.B. Steijaard, Vlasserwei 62, Valkenswaard**
- 5. Familie van Gerwen, Ericapad 16, 5552 RP Valkenswaard**
- 6. "Bewust ongerust", p/a H. van Gerwen, Ericapad 16, 5552 RP Valkenswaard**
- 7. ir. P.G.M. Maathuis, Nieuwe Waalreseweg 26, 5552 EK Valkenswaard**
- 8. J.G. Timmermans, Schrijnerwei 2, 5551 PG Valkenswaard**
- 9. "Bewust ongerust", p/a Ericapad 16, 5552 RP Valkenswaard**
- 10.L. Steijaard, St. Janskruid 16, 5552 RS Valkenswaard**
- 11.H. en L. Bogers, Sint Janskruid 4 5552 RS Valkenswaard**
- 12.W. en P. Klaassen – Boogers, Sint Janskruid 6, 5552 RS Valkenswaard**
- 13.H.L. en L. Smit – de Steur, Sint Janskruid 8, 5552 RS Valkenswaard**
- 14.J. en R. de Wit, Sint Janskruid 10, 5552 RS Valkenswaard**
- 15.H.A.G. Willems, Kornoeljelaan 80, 5552 RD Valkenswaard**
- 16.G. Koenen – van Beek, Ericapad 15, 5552 RP Valkenswaard**
- 17.F.H.J.A. en A.A.M. van Eerd – Graat, Sint Janskruid 14, 5552 RS Valkenswaard**
- 18.C. Groenenberg, Kornoeljelaan 30, 5552 RC Valkenswaard**
- 19.A. van Rijbroek, Meidoornlaan 18, 5552 RK Valkenswaard**
- 20.Fam. Van Gerwen, Ericapad 16, 5552 RP Valkenswaard**
- 21.J. Bloks, Jeneverbeslaan 37, 5552 PM Valkenswaard**
- 22.A. Henselmans, Jeneverbeslaan 35, 5552 PM Valkenswaard**
- 23.W. en C. de Waal – Compen, Schrijnerwei 4, 5551 PG Valkenswaard**
- 24.H. Geddens, De Weegbree 9, 5552 RT Valkenswaard**

- 25.C.A.A. Schendzielorz – Lemmens, De Weegbree 7, 5552 RT Valkenswaard
- 26.Drs. J.H.E.M. Maas, Sint Janskruid 7, 5552 RS Valkenswaard
- 27.J. Roordink, Stokrooslaan 12, 5552 PK Valkenswaard
- 28.A. van de Bergh, De Weegbree 11, 5552 RT Valkenswaard
- 29.S. Knobbe – van der Meer, Kornoeljelaan 74, 5552 RD Valkenswaard
- 30.R. en M. de Brouwer, Steenbakkerwei 2, 5551 PH Valkenswaard
- 31.L.F.H.C. en E.H.W.M. de Brouwer – Heesakkers, Kornoeljelaan 76, 5552 RD Valkenswaard
- 32.J. en A. van den Hout – Paulussen, Sint Janskruid 1, 5552 RS Valkenswaard
33. “Bewust Ongerust”, p/a H. van Gerwen, Ericapad 16, 5552 RP Valkenswaard
- 34.G. Maathuis – Bloemen, Nieuwe Waalreseweg 26, 5552 EK Valkenswaard
- 35.L. van den Heuvel, Kornoeljelaan 60, 5552 RD Valkenswaard
- 36.T. en J. Verbeek, Bottelrooslaan 3, 5552 RB Valkenswaard
- 37.P. van Daal, Jeneverbeslaan 71, 5552 PM Valkenswaard
- 38.N. Derks, Ericapad 5, 5552 RP Valkenswaard
- 39.R. van Hoof, Bottelrooslaan 12, 5552 RB Valkenswaard
- 40.A.C. van Hout, Lijsterbeslaan 92, 5552 RB Valkenswaard
- 41.J.W. en B.P.C. van Klinken – Schoonen, Lijsterbeslaan 104, 5552 PB Valkenswaard
- 42.Th. Berben, Lijsterbeslaan 96, 5552 PB Valkenswaard
- 43.H.A. Huggers, Lijsterbeslaan 94, 5552 PB Valkenswaard
- 44.J.W. Bronkhorst en S. de Werdt, Lijsterbeslaan 100, 5552 PB Valkenswaard
- 45.R. Adriaans, Lijsterbeslaan 90, 5552 PB Valkenswaard
- 46.J. Raap, Lijsterbeslaan 98, 5552 PB Valkenswaard
- 47.Fam. F.C. Sporen, Kornoeljelaan 2, 5552 RC Valkenswaard
- 48.A. op de Weegh, Heggeroosstraat 21, 5552 NC Valkenswaard
- 49.M. en H. de Kort – Bosch, Bottelrooslaan 10, 5552 RB Valkenswaard

Reactie 4 t/m 49a: Onduidelijk is wat de ontwikkeling van het Dommelkwartier betekent voor de leefbaarheid van 't Gegraaf als revitaliseringsgebied. De wijk en ook Dommelen zal zowel groen als

recreatiemogelijkheden worden ontnomen en het omringende groen en landschap zal worden aangetast. De wijk zal uiteindelijk een volgens gangbare normen tekort aan groen kennen.

Antwoord 4 t/m 49a: Van het “ontnemen van groen en recreatiemogelijkheden” en “aantasting van groen en landschap” is maar beperkt sprake. De woongebieden Hoppenbrouwers en De Weegbree hebben een ruimtelijke consequentie maar zijn zo opgezet dat cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten geïntegreerd zijn in de woongebieden. Waardevolle groenelementen zoals bomen en houtwallen blijven behouden en worden versterkt en blijven hiermee ook voor de bewoners van 't Gegraaf beleefbaar. Recreatieve mogelijkheden zoals over het oude zandpad in De Weegbree en door de houtwal aan de Lijsterbeslaan blijven behouden en blijven ook voor de bewoners van 't Gegraaf toegankelijk. Daarnaast is er in het Dommeldal sprake van een versterking van landschap, natuur en recreatieve mogelijkheden. Deze ontwikkeling wordt juist gerealiseerd vanuit een breder perspectief voor natuurdoelen en recreatieve mogelijkheden voor Dommelen en Valkenswaard. Dit komt dan ook ten goede aan de leefbaarheid van 't Gegraaf. De ontwikkeling van het Dommelkwartier kan geen groen introduceren in de wijk 't Gegraaf maar beoogt wel met een versterking van de natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden in het Dommeldal om aan de randen van 't Gegraaf mogelijkheden aan te bieden aan de bewoners van de wijk.

Conclusie 4 t/m 49a: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***Reactie 4 t/m 49b:** Het plan is gebaseerd op onjuiste demografische ontwikkelingen. De combinatie van plancapaciteit die Valkenswaard heeft met de vergrijzing en zeer beperkte groei van de Nederlandse bevolking maakt een uitbreidingslocatie overbodig. De indiener van de zienswijze wil een meer inzichtelijke en onderbouwde volkshuisvestingstoets.*

Antwoord 4 t/m 49b: Het plan is gebaseerd op het regionaal woningbouwprogramma en het woningmarktonderzoek van de gemeente Valkenswaard. De belangrijkste bronnen voor het berekenen van de woningbehoefte vormen de beschikbare (statistische) gegevens van de gemeente, het CBS en andere instellingen en de demografische prognoses van de provincie Noord-Brabant. Deze gegevens tonen aan dat ondanks de vergrijzing en de beperkte bevolkingsgroei in Nederland er nog steeds een vraag naar woningen is in de gemeente Valkenswaard. Het woningmarktonderzoek laat zien dat ondanks een lichte bevolkingsafname in de periode tot en met 2025, het aantal huishoudens in dezelfde periode groeit met circa 7%. Dit komt door een afname van het aantal personen per huishouden. De Provinciale prognose vormt het kader waarbinnen regionaal afspraken worden gemaakt over aantallen te bouwen woningen per gemeente. Deze prognose is beschikbaar op de website van de provincie. Uit de Provinciale Prognose blijkt voor de gemeente Valkenswaard een netto woningbouwbehoefte van 1.125 woningen voor de periode 2012 tot en met 2021. Valkenswaard behoort tot het Stedelijk Gebied (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Waalre, Nuenen, Son en Breugel en Valkenswaard). Voor het Stedelijk Gebied geldt vanuit het Provinciale beleid een minimale taakstelling. Het aantal van 1.125 nog toe te voegen woningen is voor Valkenswaard dan ook het aantal waarop het woningbouwprogramma moet zijn afgestemd.

Conclusie 4 t/m 49b: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***Reactie 4 t/m 49c:** De realisatie van een kantoor is in strijd met de ontwikkelingen en het landelijke en provinciale beleid. In het bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom deze functie niet elders gerealiseerd kan worden. Niet duidelijk is welke alternatieve locaties onderzocht zijn. Een dergelijke functie verdraagt zich niet met de groene wig en heeft een grote impact op het groene karakter van de Hoppenbrouwers en de leefbaarheid voor omwonenden: de verkeersbewegingen, de bouwhoogte, (reclame-)verlichting, verhard parkeerterrein.*

Antwoord 4 t/m 49c: De Rabobank Valkenswaard – Waalre is al enkele 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. Het betreft bovendien een zichtlocatie.

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 Rabobank Valkenswaard en Waalre heeft in het verleden uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd waarbij diverse bestaande kantoren en nieuwbouw kantoorlocaties en in detail bekeken en onderzocht zijn. Dit onderzoek heeft echter nooit geleid tot een concrete wens tot verwerving van bestaande kantoren of nieuwe locaties, met uitzondering van de betreffende locatie in het plan Dommelkwartier.

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 4 t/m 49c: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 4 t/m 49d: *Indiener van de zienswijze betwist de natuurtoets. Soorten komen in grotere aantallen voor, en ook andere door de flora- en faunawet beschermde soorten komen in de gebieden voor. Een eerdere inventarisatie van enkele bewoners toont dit aan.*

De ontwikkeling van het Dommelkwartier brengt kunstmatige elementen in het kleinschalige, natuurlijke maar ook cultuurhistorisch waardevol gebied en zal ongetwijfeld groen en soorten flora en fauna

vernietigen. Er wordt geen groen toegevoegd / gecompenseerd, het betreft geen fysieke natuurontwikkeling maar enkel het bestemmingsplanmatig benoemen van groen / natuur.

Antwoord 4 t/m 49d: Naar aanleiding van de inspraakreactie van “Bewust Ongerust” op het voorontwerp bestemmingsplan Dommelkwartier is door bewoners een lijst aangereikt met waarnemingen van vogels in het gebied aan de Weegbree. Het betrof de bosuil, steenuil, kerkuil, patrijs, fazanten, buizerd, havik, Kievit, blauwe reiger, zilver reiger, sperwer, veldleeuwerik en houtsnip. In de beantwoording van de inspraakreactie is door een ecoloog aangegeven dat de verwachting is dat in de te bebouwen gebieden Weegbree en Hoppenbrouwers nu geen beschermde soorten voorkomen die daar ten tijde van de quickscan niet voorkwamen. Ook is aangegeven dat de directe omgeving niet (in positieve) zin is veranderd, dus is ook geen directe vestiging uit de omgeving of andere soortensamenstelling te verwachten. De zienswijze geeft geen nieuwe informatie over waarnemingen ten opzichte van de eerder inspraakreactie.

In het kader van het bestemmingsplan is recent een extra veldonderzoek naar beschermde soorten binnen Dommelkwartier uitgevoerd. Dit om vast te stellen of wijzigingen zijn opgetreden in het voorkomen van beschermde soorten in het gebied. De waarnemingen, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn gerapporteerd door bureau Waardenburg in het document ‘beschermde soorten Dommelkwartier, 9 oktober 2012’. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van plan Dommelkwartier geen afbreuk gedaan wordt aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd, met in achtname van een tweetal aanbevelingen:

- Voorafgaand aan (eventuele) demping van slootjes, dat dient plaats te vinden in de periode september-december, dienen eerst de poelen te worden gegraven, zodat altijd voldoende functioneel voortplantingswater aanwezig is voor de Alpenwatersalamander. De Alpenwatersalamander is een pionier die al snel gebruik kan maken van nieuw aangelegde wateren. Het is belangrijk de poelen op geen enkele manier in contact te laten komen met het in het gebied aanwezige open water, om vestiging van de hondsvijl te voorkomen. Om die reden is het ook belangrijk de poelen zo ver mogelijk van de Dommel aan te leggen, in verband met periodieke overstroming en vestiging van vis.
- Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen.

Conclusie 4 t/m 49d: Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting door de resultaten van de actualisatie van het natuuronderzoek op te nemen. De actualisatie van het natuuronderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie 4 t/m 49e: *Cultuurhistorische waarden worden wel genoemd maar niet gerespecteerd.*

Antwoord 4 t/m 49e: In het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de cultuurhistorische waarden in het gebied worden behouden. Het betreft de waarden ter plaatse van de woongebieden en de waarden in het Dommeldal. De plannen zijn gebaseerd op een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden waarbij bomen, houtwallen, bosjes, open weides, en het oude zandpad een essentieel onderdeel vormen. In het bestemmingsplan zijn specifiek de bestemmingen ‘Natuur’ en ‘Agrarische met waarden – Natuur’ opgenomen om aan te sluiten op de versterking van de waarden. Tevens is het oude zandpad in De Weegbree specifiek aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pad. De cultuurhistorische waarden worden dan ook niet alleen genoemd maar komen herkenbaar terug in de planontwikkeling.

De archeologische waarden in het gebied zijn onderzocht door een proefsleuvenonderzoek. De gemeente Valkenswaard heeft op basis van het proefsleuvenonderzoek een selectiebesluit genomen. In het proefsleuvenonderzoek en het selectiebesluit is het volgende opgenomen. In het plangebied De Weegbree zijn vier vindplaatsen aangetroffen waarvan 2 vindplaatsen als behoudenswaardig aan te

merken zijn. Vindplaats 3 uit het onderzoek betreft het zandpad. Het scoort op het criterium van de fysieke kwaliteit. De aangetroffen sporen bestonden uit sporen van percelering en infrastructuur. Deze sporen waren zowel in de vlakken als coupes duidelijk herkenbaar. De archeologische waarden komen voor een deel overeen met de gegevens van het minuutplan uit begin negentiende eeuw. Op het criterium van de inhoudelijke kwaliteit scoort het plangebied laag. De vindplaats bevat enkel informatie over landinrichting en landgebruik in de Nieuwe Tijd. Deze vindplaats wordt, gezien de lage inhoudelijke kwaliteit, als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Een uitzondering daarop vormt de weg. Waar sporen behorende tot deze vindplaats worden aangetroffen dienen deze zo veel mogelijk te worden gedocumenteerd. Om de waarden te beschermen heeft het gehele gebied van De Weegbree een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het beschermen van de waarden, zoals in deze zienswijze wordt aangegeven, is dan ook al geregeld in het bestemmingsplan.

Conclusie 4 t/m 49e: In het bestemmingsplan zal paragraaf 4.5.1 betreffende 'Cultuurhistorie en archeologie De Weegbree' worden uitgebreid met enkele specifieke tekstdelen uit het proefsleuvenonderzoek en het selectiebesluit over het zandpad, zoals deze bovenstaand zijn aangegeven. Het betreft geen inhoudelijke wijziging, enkel een uitbreiding en hiermee verduidelijking van de tekst.

Reactie 4 t/m 49f: *Het plan onderschat de gevolgen voor het verkeer en de luchtkwaliteit. De Kornoeljelaan, De Weegbree, de Waterlaat en wellicht de omringende straten van 't Gegraaf zullen met een grotere verkeersdruk te maken krijgen. Een alternatieve ontsluiting is er niet.*

In 2015 moet Nederland voldaan hebben aan de luchtkwaliteitseisen. Het lijkt er sterk op dat het Valkenswaardse aandeel in de maatregelen niet (op tijd) gehaald zullen worden. In dat geval voldoet dit plan dus ook niet aan de luchtkwaliteitseisen. Met de definitieve keuze voor de N69, de zgn. Westparallel zal de luchtkwaliteit nog meer onder druk komen te staan.

Antwoord 4 t/m 49f: : Er is een verkeersanalyse uitgevoerd om de consequenties van de twee nieuwe woongebieden voor de bestaande wegen in de wijk 't Gegraaf te onderzoeken. Uit de analyse blijkt het volgende: De Weegbree is een erftoegangsweg. Dit betekent dat De Weegbree een functie voor verblijfsverkeer heeft (maximale etmaalintensiteit 3.000 mvt/etmaal). Uit verkeerstellingen in maart 2011 blijkt dat De Weegbree in de huidige verkeerssituatie een relatief lage verkeersintensiteit heeft (op een werkdag 717 mvt/etmaal). Ook na toevoeging van de verkeersgeneratie van het woongebied De Weegbree (1028 mvt/etmaal) aan de huidige verkeersintensiteit blijft de toekomstige verkeersintensiteit (1745 mvt/etmaal) op De Weegbree acceptabel voor wat betreft de verkeersveiligheid en doorstroming. Gezien het ontbreken van bestaande capaciteitsproblemen op de rotonde, worden door de beperkte toename van verkeer tijdens de ochtendspits, ook geen capaciteitsproblemen verwacht.

De Lijsterbeslaan is een erftoegangsweg (maximale etmaalintensiteit 3.000 mvt/etmaal). Op een werkdag (maatgevende intensiteit) bedraagt de verkeersintensiteit 646 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van het woongebied Hoppenbrouwers bedraagt 699 mvt/etmaal. Ondanks dat de verkeersintensiteiten op de Lijsterbeslaan en de parallelweg van de Nieuwe Waalreseweg ongeveer verdubbelen, kan gesteld worden dat de huidige- en toekomstige verkeersintensiteiten op deze wegen passen bij de functie van beide wegen. Op de aansluiting van de parallelweg van de Nieuwe Waalreseweg met de hoofdrijbaan zal de wachttijd voor verkeer dat de wijk uit wil rijden door de ontwikkeling van Hoppenbrouwers enigszins toenemen, maar gezien de geringe toename van verkeer zal dit effect niet groot en van weinig betekenis zijn.

In het bestemmingsplan is voldoende ruimte opgenomen om eventueel de Lijsterbeslaan door te trekken naar de kruising Geenhovensedreef en Nwe Waalreseweg. Hiermee ontstaat een nieuwe ontsluiting.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor Hoppenbrouwers en De Weegbree gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling een dermate kleine schaal kent dat verwacht mag worden dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om dit aan te tonen is er een nader onderzoek uitgevoerd om de consequenties van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit te berekenen. Uit het onderzoek

blijkt dat de eerdere stelling correct is en dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie 4 t/m 49f: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek op te nemen in de plantoelichting.

Reactie 4 t/m 49g: *Het westelijk deel van de woningbouwlocatie Weegbree is voor een deel gelegen binnen de aanduiding EHS-beheersgebied waar in verband met hoge natuurwaarden geen woningbouw kan worden toegestaan. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben.*

Antwoord 4 t/m 49g: In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.2 de planontwikkeling getoetst aan het provinciaal en regionaal beleid. In de toetsing aan de Verordening ruimte wordt aangegeven dat de geringe overschrijding van het beheergebied ehs niet te beschouwen is als een beperking voor het beheergebied ehs. De waarde van het gebied als 'botanisch waardevol grasland' is in de huidige situatie zeer beperkt. Potenties zijn er in het gebied door de ligging in het beekdal, het afstromen van (voedselrijke) kwel, de nalevering van voedingsstoffen uit de bomen en het gevoerde intensieve agrarische beheer zorgen voorlopig nog voor erg voedselrijke omstandigheden. De overschrijding valt binnen een nauwkeurigheidsmarge van 50 meter zoals aangegeven in artikel 6.1 lid 2 van de Verordening Ruimte en is binnen de totale ontwikkeling van het Dommelkwartier, met een verbetering van het ecologisch functioneren van het Dommeldal als geheel, dan ook niet te beschouwen als een beperking voor het beheergebied ehs.

Conclusie 4 t/m 49g: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 4 t/m 49h: *De bewoners van Valkenswaard zijn uiteindelijk de dupe wanneer de huizen niet worden verkocht en de gemeente met allerhande kosten zit die niet verhaald kunnen worden.*

Antwoord 4 t/m 49h: Om een dergelijk risico uit te sluiten heeft de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarnaast heeft de gemeente 2 exploitatieplannen opgesteld. Op basis van deze documenten is het kostenverhaal geborgd. Het risico van het niet verkopen van de woningen ligt volledig in handen van de ontwikkelaar.

Conclusie 4 t/m 49h: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

50.M.H.J. Neijns, Waleweinlaan 32, 5665 CK Geldrop

Reactie 50a: *Indiener van de zienswijze is eigenaar van perceel A3240 in deelgebied De Weegbree. Het volledige potentieel van waardeontwikkeling van het perceel wordt negatief beïnvloed door de bereikbaarheid en de sociale woningen zoals nu voorzien ten westen van het perceel.*

Antwoord 50a: De planontwikkeling voor nieuwe woongebieden wordt binnen de gemeente ontwikkeld op basis van tal van (beleids)uitgangspunten. Naast ruimtelijk landschappelijk uitgangspunten en milieutechnische aspecten dient ook rekening gehouden te worden met de vraag naar woningen binnen de gemeente en het hierop gebaseerde woningbouwbeleid. Voor het plangebied betekent het de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma zodat het plan voor diverse mensen kan voorzien in de vraag naar woningen en er een gemengd woongebied ontstaat met een gemengde bevolkingssamenstelling. Dit betekent dat er altijd sprake is van een mix van verschillende woningtypes. Spreken van een 'volledig potentieel waardeontwikkeling' zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, is dan ook enkel gebaseerd op een gewenste situatie die het meest optimaal is, bekeken vanuit de waarde van het betreffende perceel. Wijzigen van het woningbouwprogramma ten gunste van de waardeontwikkeling van het betreffende perceel is niet aan de orde.

Conclusie 50a: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 50b: *Ontwikkeling van het betreffende perceel is meegenomen in fase 2 van planontwikkeling. Indiener van de zienswijze begrijpt niet waarom er sprake is van een fasering omdat het plan in lijn is met de geconstateerde behoefte aan woningen en in lijn met de visie van de gemeente. Tevens wordt aangegeven dat de fasering is aangebracht omdat het plan niet in conflict mag zijn met de ontwikkeling van Valkenswaard Zuid hoewel dit in strijd is met vrije marktwerking en concurrentiebelemmerend lijkt. Het initiatief om op het perceel zelf een woning te bouwen is niet in conflict met de plannen in Valkenswaard Zuid. Indien de gemeente toch een fasering wil blijven hanteren, verzoekt indiener om het perceel in fase 1 mee te nemen. Het vormt een meer logisch eerste geheel en komt het algehele plan en de uitvoering daarvan ten goede.*

Antwoord 50b: De fasering is afgestemd op andere ontwikkelingen binnen de gemeente Valkenswaard en op de realisatie van logische ruimtelijke eenheden met goede ontsluitingsmogelijkheden binnen het plangebied. Voor De Weegbree is het gehele noordelijke woongebied aangegeven voor realisatie van fase 2. Het betreffende perceel wordt ontsloten vanuit het noorden en kan dan ook pas gerealiseerd worden wanneer de ontsluiting naar het perceel in fase 2 wordt aangelegd.

Conclusie 50b: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 50c: *De gemeente Valkenswaard moet zorgen voor een goede bereikbaarheid van het perceel, dit op een manier dat het de uitvoeringsvorm van een woning niet beperkt.*

Antwoord 50c: Het perceel is gelegen bij het cultuurhistorisch waardevolle zandpad. Om het karakter van het oude zandpad zoveel mogelijk te behouden, zal het pad enkel toegankelijk zijn voor langzaamverkeer en niet voor autoverkeer. Dit betekent dat alle woningen aan het zandpad (vrijstaande woningen, rijwoningen en patiowoningen) een ontsluiting aan de andere zijde hebben voor het autoverkeer. Het betreft niet een traditionele ontsluitingswijze maar de specifieke ruimtelijke kenmerken van de locatie vereisen deze andere benadering.

Conclusie 50c: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 50d: *De indiener heeft ook zienswijzen ingediend op het Ontwerpexploitatieplan "Weegbree" zoals dat met ingang van 24 mei 2012 gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen.*

Antwoord 50d: Beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het exploitatieplan zal in een afzonderlijke nota behorende bij de vaststelling van het exploitatieplan worden beantwoord.

51. Waterschap De Dommel, dhr. E. van der Schoot, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Reactie 51a: *In paragraaf 4.4.4 'Waterparagraaf De Weegbree' aangeven dat een klein deel van het plangebied in het reserveringsgebied ligt. Tevens aangeven dat de waterberging die verloren gaat door de planontwikkeling binnen het reserveringsgebied volledig wordt gecompenseerd door afgraving elders binnen het reserveringsgebied (boven de GHG) zoals ook al beschreven in paragraaf 3.2 'Provinciaal en regionaal beleid'.*

Antwoord 51a: De tekst zoals opgenomen in paragraaf 3.2. met betrekking tot reserveringsgebieden waterberging zal worden opgenomen in paragraaf 4.4.4 'Waterparagraaf De Weegbree'.

Conclusie 51a: De tekst zoals opgenomen in paragraaf 3.2. met betrekking tot reserveringsgebieden waterberging zal worden opgenomen in paragraaf 4.4.4 'Waterparagraaf De Weegbree'.

Reactie 51b: *In de waterparagraaf voor Hoppenbrouwers de genoemde oppervlakten verhard consistent aangeven.*

Antwoord 51b: De watertoets voor Hoppenbrouwers is opgesteld in april 2010 op basis van het verkavelingsplan zoals het toen beschikbaar was en op basis van de uitgangspunten van de gemeente zoals toen voorhanden. Het rioleringsplan is recent opgesteld (mei 2012) op basis van het actuele verkavelingsplan en de actuele uitgangspunten van de gemeente. Zo is in het rioleringsplan alleen

gerekend met het dakoppervlak per perceel voor het bepalen van de omvang van het krattensysteem op de percelen. In de waterparagraaf is nog rekening gehouden met een verhardingspercentage van de percelen. Dit leidt tot verschillende waarden in oppervlakten verhard. Tevens is in het rioleringsplan gerekend met andere uitgangspunten ten aanzien van het te hanteren talud (1:4) en de waterdiepte / peilstijging (0,4 meter). Het rioleringsplan moet gezien worden als een actualisatie van en aanvulling op de waterparagraaf. In het bestemmingsplan is dit onvoldoende beschreven en in de toelichting zal dit dan ook worden verduidelijkt. Dit geldt tevens voor de waterparagraaf van De Weegbree.

Conclusie 51b: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. In de waterparagrafen van Hoppenbrouwers en De Weegbree zal duidelijk aangegeven worden dat het rioleringsplan een actualisatie en aanvulling betreft van de watertoets. Nadat een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden dient te zijner tijd een watervergunning te worden aangevraagd.

Reactie 51c: In 'artikel 6 Natuur' en 'artikel 10 Water' een wijzigingsbevoegdheid opnemen om de bestemming in het kader van beekherstel te wijzigen van natuur naar water en omgekeerd.

Antwoord 51c: In de bestemming 'Natuur' en de bestemming 'Water' zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Conclusie 51c: In de bestemming 'Natuur' en de bestemming 'Water' zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Reactie 51d: Een oeverzone van 20 meter aan weerszijden van de Dommel is ondergebracht onder de bestemming 'Natuur'. In de Verordening ruimte is de Dommel opgenomen als "ruimte voor watersysteemherstel" en in de Keur als inrichtingsvariant "Meandering". Op basis hiervan moet 25 meter aan weerszijden van de beek worden aangeduid en beschermd.

Antwoord 51d: Aan weerszijden van de Dommel zal de bestemming 'Natuur' worden vergroot naar 25 meter. Tevens zal een dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' worden opgenomen op de zone van 25 meter aan weerszijden van de Dommel om de beek te beschermen. De bestemming 'Waarde – Hydrologie' zal worden opgesteld conform de bepalingen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard.

Conclusie 51d: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan weerszijden van de Dommel zal de bestemming 'Natuur' worden vergroot naar 25 meter. Tevens wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' opgenomen.

52.R. Adriaans Lijsterbeslaan 90, T. van Hout Lijsterbeslaan 92 en H. Huggers Lijsterbeslaan 94, 5554 DA Valkenswaard

Reactie 52: De zienswijze richt zich op de voorgenomen ontsluiting van het deelgebied Hoppenbrouwers op de Lijsterbeslaan ter hoogte van de huisnummers 90, 92 en 94 op basis van de volgende argumenten:

- koplampen van voertuigen schijnen in de huiskamerramen van genoemde huizen;
- verdwijnen van een viertal parkeerplaatsen;
- verkeershinder bij het verlaten van de oprit tegenover de nieuwe weg;
- noodzakelijke kap van meerdere bomen en struiken.

Voorstel is om de ontsluiting ter hoogte van de Jeneverbeslaan te situeren zodat daar een kruising ontstaat. Indieners achten het wenselijk dat er rekening gehouden wordt met het woongenot van de bewoners van de straat.

Antwoord 52: Een wijziging van de aansluiting van de nieuwe straat op de Lijsterbeslaan is vanuit ruimtelijke oogpunt niet wenselijk. Een directe aansluiting op de Jeneverbeslaan zorgt voor een lange doorlopende lijn vanuit de wijk 't Gegraaf rechtstreeks naar het nieuwe woongebied terwijl juist het afzonderlijke karakter van het nieuwe woongebied uitgangspunt is in de planontwikkeling. In het plan is

een ruimtelijke beëindiging van de nieuwe woonstraat opgenomen ter hoogte van de garages en niet direct ter hoogte van de woningen aan de Lijsterbeslaan om tegemoet te komen aan eerdere bezwaren. Indien de indieners van de zienswijze van mening zijn 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. In het plangebied is voldoende ruimte op een eventueel verlies van parkeergelegenheid te compenseren indien later blijkt dat de parkeerdruk te hoog wordt.

Conclusie 52: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

53. Provincie Noord Brabant, P.M.A. van Beek, Postbus 90151, 5200 MC Den Bosch

De Provincie is van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte 2012 ten aanzien van de volgende punten.

Reactie 53a: *Het bestemmingsplan geeft onvoldoende invulling aan het ontwikkelen van een compleet inrichtingsplan dat voldoet aan de eisen van integratie stad-land. De Provincie kan op hoofdlijnen instemmen met de visie en het opgenomen inrichtingsplan uit 2009, maar acht deze ontoereikend voor de invulling van integratie stad-land. Er blijkt onvoldoende welke kwalitatieve verbeteringen gaan plaatsvinden. Een nadere onderbouwing van de inrichtingsplan(kaart) 'een dynamisch Dommeldal' (2012) ontbreekt.*

Antwoord 53a: Nadat in 2009 een inrichtingsplan door bureau Waardenburg is opgesteld, is deze in 2012 nader uitgewerkt in een inrichtingsvisie 'een dynamisch Dommeldal'. Inmiddels is door de provincie Noord-Brabant aangegeven dat zij de visie uit 2012 niet hebben betrokken bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan Dommelkwartier. De visie is, meer dan het inrichtingsplan uit 2009, gericht op het integraal afwegen van de waarden in het Dommeldal. Om van het betreffende gebied een ecologisch, landschappelijk en recreatief hoogwaardig functionerend landschapspark te maken, is als uitgangspunt gehanteerd 'de juiste functie op de juiste plek'. Deze aanpak sluit aan op hetgeen op basis van de Verordening ruimte wordt verwacht bij de invulling van plan Dommelkwartier als gebied met de status integratie 'stad-land'. Dit is door ambtelijke vertegenwoordigers van de provincie Noord-Brabant ook bevestigd nadat de visie expliciet aan hen werd gepresenteerd.

Conclusie 53a: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Reactie 53b: *De zekerstelling van de uitvoering van het inrichtingsplan en het toekomstig beheer is onvoldoende veiliggesteld. In het bestemmingsplan is geen koppeling opgenomen van ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden aan het realiseren van woningbouw en de anterieure overeenkomsten zijn nog niet definitief.*

Antwoord 53b: Inmiddels zijn de bedoelde anterieure (exploitatie)overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelaar(s) getekend. Bovendien zijn er 2 exploitatieplannen opgesteld (die tegelijkertijd met het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling zullen worden voorgelegd). De exploitatieplannen dienen in feite als vangnet op moment dat de anterieure overeenkomsten komen te vervallen.

In de anterieure overeenkomsten is gewaarborgd dat de beoogde woningbouw alleen gerealiseerd kan worden in combinatie met de ontwikkeling van het Dommeldal. Op basis daarvan zijn ook de benodigde financiën voor de uitvoering van het inrichtingsplan/visie zeker gesteld. De gemeente heeft het merendeel van de gronden in het Dommeldal binnen plan Dommelkwartier in eigendom en is verantwoordelijk voor het beheer van deze gronden. Hoewel de gemeente voldoende bekwaam is om het beheer van het gebied zelf ter hand te nemen, is de intentie om hiervoor een overeenkomst te sluiten met vereniging Natuurmonumenten. Op basis van een erfpachtconstructie heeft Natuurmonumenten aangegeven het

beheer op zich te willen nemen, ondanks dat het gebied slechts voor een klein deel als Ecologische Hoofdstructuur is begrensd.

Conclusie 53b: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 53c: *Het reserveringsgebied waterberging is niet geheel overgenomen.*

Antwoord 53c: Voor de regionale waterbergingsgebieden is een dubbelbestemming opgenomen 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. De reserveringsgebieden waterberging zijn niet specifiek geregeld in het bestemmingsplan. Ze zijn voor het grootste deel gelegen in de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Natuur' die voldoende waarborg bieden voor de reserveringsgebieden.

Een klein deel van de bebouwing van De Weegbree is gelegen in het reserveringsgebied. Gemotiveerd is waarom hier toch bebouwd kan worden en dat het verlies aan waterberging elders wordt gecompenseerd. Dit is ook door waterschap De Dommel nader bezien en akkoord bevonden.

Conclusie 53c: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 53d: *Delen van het plangebied zijn aangeduid als zoekgebied behoud en herstel van watersystemen, maar deze aanduiding is niet verwerkt in het bestemmingsplan.*

Antwoord 53d: Aan weerszijden van de Dommel zal de bestemming 'Natuur' worden vergroot naar 25 meter. Tevens zal een dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' worden opgenomen op de zone van 25 meter aan weerszijden van de Dommel om de beek te beschermen. De bestemming 'Waarde – Hydrologie' zal worden opgesteld conform de bepalingen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard.

Conclusie 53d: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan weerszijden van de Dommel zal de bestemming 'Natuur' worden vergroot naar 25 meter. Tevens wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' opgenomen.

Reactie 53e: *In de waterparagraaf voor De Weegbree is de passage over de ligging in het attentiegebied onvoldoende duidelijk, in het bijzonder ten aanzien van de begrippen beschermingszone en beschermd gebied. In het attentiegebied geldt in ieder geval het volledig hydrologisch standstill.*

Antwoord 53e: De waterparagraaf van De Weegbree zal worden aangevuld met een passage over de ligging van het gebied in het 'attentiegebied ehs' en voor een klein deel in 'beheergebied ehs' waarbij tevens de uitgangspunten en consequenties zullen worden aangegeven. E.e.a. zoals aangegeven in paragraaf 3.2. bij de toetsing aan de Verordening ruimte.

Conclusie 53e: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 3.2 van de plantoelichting zal worden aangevuld met een passage over de ligging van het gebied in het 'attentiegebied ehs' en voor een klein deel in 'beheergebied ehs' waarbij tevens de uitgangspunten en consequenties zullen worden aangegeven.

Reactie 53f: *Het hertenpark wijst, vanwege de benaming, op een stedelijke voorziening. De Provincie acht dit buiten bestaand stedelijke gebied, waar het opwaarderen van de natuurwaarden mede het doel is, ongewenst.*

Een specifieke bestemming 'dierenweide' wordt niet noodzakelijk geacht omdat het weiden van dieren past in de agrarische bestemming met waarde.

De bouwmogelijkheden per dierenweide / hertenpark van 15 m2 is strijdig met de Verordening ruimte 2012 aangezien bouwen buiten bestaande bebouwing / bouwvlakken (nieuwvestiging) wordt uitgesloten.

Antwoord 53f: Deze zienswijze moet worden beantwoord vanuit de basisgedachte van de status 'integratie stad-land'. Deze gaat uit van het benaderen van het totale, als zodanig aangewezen, gebied. Voor Dommelkwartier is dat een gebied van circa 50 hectare. In dit gebied bevinden zich momenteel diverse opstallen en hekwerken, die zelfs tot aan de Dommel reiken. Om het Dommeldal ecologisch,

landschappelijk en recreatief hoogwaardig te kunnen laten functioneren, dienen deze opstallen uit het gebied te verdwijnen.

De gemeente beschouwt de zone direct grenzend aan de Kornoeljelaan, alsmede een klein deel aan de kant van Dommelen, als een overgangszones van stad naar land. In deze zogenoemde kernrandzone bevinden zich momenteel reeds kleinschalige voorzieningen zoals volkstuinten en een hertenkampje. In het bestemmingsplan Dommelkwartier wordt, naast een regeling ten behoeve van deze volkstuinten, in beperkte omvang ruimte geboden voor een aantal dierenweiden en een hertenkampje. In het inrichtingsplan 'een dynamisch Dommeldal' is gevisualiseerd op welke wijze de diverse functies in de kernrand gesitueerd kunnen worden. Het gaat in totaal om 16 dierenweiden en een hertenkampje. Voor zowel dierenweiden als het hertenkampje geldt een maximale bouwbaarheid van 15m² ten behoeve van een schuilgelegenheid voor dieren. Dit aantal is gebaseerd op de geïnventariseerde behoefte onder diegenen die momenteel verspreid in het Dommeldal eigen voorzieningen hebben. Door ze in de kern van het Dommeldal weg te halen en tegelijkertijd te faciliteren in de kernrandzones, ontstaat er ruimte voor de Dommel en haar oevers.

Artikel 11.10 van de Verordening ruimte biedt regels voor kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied. Hiervoor dient sprake te zijn van een kernrandzone. De regeling ten behoeve van kleinschalige voorzieningen, zoals opgenomen in plan Dommelkwartier, voldoet aan hetgeen is gesteld in artikel 11.10 van de Verordening ruimte.

Conclusie 53f: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de plantoelichting zal in paragraaf 5.2 worden onderbouwd dat er 2 kernrandzones binnen plan Dommelkwartier kunnen worden onderscheiden en dat binnen deze zones het realiseren van kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen mogelijk is conform artikel 11.10 van de Verordening ruimte. Dit zal tevens in de toelichting op de juridische regeling worden beschreven.

54.M.J. en M.M. van der Leeuw – van Naamen, Geenhovensedreef 121, 5552 BC Valkenswaard

Reactie 54a: *De Rabobank geeft aan behoefte te hebben aan het samenvoegen van lokale kantoren in een soort 'interlokaal kantoor'. Dit is begrijpelijk maar zal bij een volgende reorganisatie ongetwijfeld leiden naar een samenvoeging tot regionale schaal enzovoorts. Andere dienstverleners liggen dan meestal niet voor het oprapen met een grote kans op leegstand op termijn.*

Antwoord 54a: Rabobank Valkenswaard en Waalre heeft de intentie om in het plan Dommelkwartier te investeren vanuit een lange termijn perspectief. In het nieuwe BestuursAdviesCentrum wordt een aantal activiteiten en werkzaamheden van de lokale kantoren gebundeld, echter er blijven in het werkgebied op verschillende plaatsen en op verschillende manieren delen van activiteiten voortbestaan. Anticiperen op een samenvoeging op regionale schaal is op dit moment niet aan de orde.

Conclusie 54a: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54b: *De gemeente geeft aan dat er een beperkte beschikbaarheid is van grond voor dit soort doelen en dat door het ontbreken van een soort van kantoorpark een solitaire locatie onontkoombaar is. Argumenten blijven echter buitengewoon algemeen en dus vaag. Reden om eens anders te kijken naar de mogelijkheden, tijd voor echt creatief beleid, een aangepast denkraam. Er zijn best locaties te vinden waar dit kan, maar men moet er wel zijn best voor willen doen. Bv. leegstaand pand Biemans keukens, voormalig terrein tuincentrum Valkenswaard aan de Geenhovensedreef, voormalig pand Van der Palen aan de Dragonder, voormalig postkantoor.*

Antwoord 54b: De Rabobank Valkenswaard – Waalre is al enkele 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. Het betreft bovendien een zichtlocatie.

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, Rabobank Valkenswaard en Waalre heeft in het verleden uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd waarbij diverse bestaande kantoren en nieuwbouw kantoorlocaties in detail bekeken en onderzocht zijn. Dit onderzoek heeft echter nooit geleid tot een concrete wens tot verwerving van bestaande kantoren of nieuwe locaties, met uitzondering van de betreffende locatie in het plan Dommelkwartier.

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

Conclusie 54b: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54c: *De gemeente wijst op het werkgelegenheidsaspect en dat het pand werkplek zal bieden voor ongeveer 100 mensen. Echter woonhuizen i.p.v. de Rabobank zullen zeker niet minder bijdragen aan de levendigheid en zeker beter zijn voor de lokale detailhandel en horeca.*

Antwoord 54c: In het bestemmingsplan is aangegeven dat het toevoegen van een kantoorvoorziening een toename van de werkgelegenheid betekent. Het is correct dat het werknemers betreft die nu ook al bij de Rabobank werken, zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, maar door de regionale samenvoeging komen er in Valkenswaard meer mensen te werken. Zowel een kantoorontwikkeling als een woningbouwontwikkeling zal een positief effect hebben op (commerciële) voorzieningen in Valkenswaard, beiden met een verschillend bestedingspatroon. Gezien de omvang van de locatie zal het in beide gevallen om een beperkt effect gaan. In het bestemmingsplan is dit dan ook niet aangegeven als motivering van de locatiekeuze.

Conclusie 54c: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54d: *De gemeente wijst erop dat er aan de Nieuwe Waalreseweg al diverse andere dienstverleners aanwezig zijn, zoals tuincentrum Coppelmans, de Bunker en het winkelcentrum. Het betreft echter totaal andere zaken met andere functies.*

Antwoord 54d: In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de gemeente Valkenswaard niet beschikt over een kantorenpark met een clustering van kantoren. Het betreffen binnen de gemeente altijd solitaire locaties. De ontwikkeling van het kantoorpand op de locatie aan de Nieuwe Waalreseweg betreft ook een solitaire locatie. Echter helemaal solitair is het niet omdat er aan de Nieuwe Waalreseweg al meerdere dienstverlenende functies zijn gelegen. De functies zijn verschillend van aard en omvang, zoals de indiener van de zienswijze ook aangeeft, maar ze dragen er wel aan bij dat de Nieuwe Waalreseweg niet enkel een woonfunctie heeft maar een gemengd gebied betreft. De ontwikkeling van het kantoorpand past binnen dit gemengd gebied.

Conclusie 54d: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54e: *De gemeente wijst meerdere malen op de markantheid van het punt met de impliciete conclusie dat het dan ook moet. De vraag is of het ook moet als het zou kunnen. Wie heeft er behoefte*

aan een markant punt? Tevens is er niet eens sprake van een markant punt. Het pand is t.g.v. zijn locatie en afmetingen en de bomen ervoor niet / slecht van verre zichtbaar, noch vanuit de Geenhovensedreef, noch vanuit de Nieuwe Waalreseweg.

Antwoord 54e: In de omgeving van het plangebied staan diverse bomen. Dit betekent echter niet dat er totaal geen zicht is op het plangebied, zoals de indiener van de zienswijze suggereert. Vanaf de omliggende wegen en het kruispunt is er duidelijk zicht op het plangebied. Het kruispunt Nieuwe Waalreseweg – Geenhovensedreef is een belangrijk kruispunt in de verkeersstructuur van Valkenswaard. Het situeren van een gebouw met een meer dan basis beeldkwaliteit doet recht aan deze functie. De ontwikkeling van een kantoor geeft ruime mogelijkheden om een passende invulling te geven aan deze plek. Hierbij wordt de markantheid enkel gezien in de beeldkwaliteit van het gebouw, in bouwhoogte wordt aangesloten op bouwhoogten in de omgeving.

Conclusie 54e: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54f: *Uit gemeentelijke stukken blijkt dat het nog zéér onduidelijk is op welke termijn e.e.a. gerealiseerd gaat worden.*

Antwoord 54f: Het kantoorgebouw is in de 1^e fase van realisatie van het gebied Hoppenbrouwers opgenomen. Dit betekent dat realisatie beoogd wordt in 2013/2014. Van onduidelijkheid over de termijn waarover in de zienswijze wordt gesproken is dan ook geen sprake.

Conclusie 54f: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54g: *Onduidelijk is wat de ontwikkeling van het Dommelkwartier betekent voor de leefbaarheid van 't Gegraaf als revitaliseringsgebied. De wijk en ook Dommelen zal zowel groen als recreatiemogelijkheden worden ontnomen en het omringende groen en landschap zal worden aangetast. De wijk zal uiteindelijk een volgens gangbare normen tekort aan groen kennen.*

Antwoord 54g: Van het “ontnemen van groen en recreatiemogelijkheden” en “aantasting van groen en landschap” is maar beperkt sprake. De woongebieden Hoppenbrouwers en De Weegbree hebben een ruimtelijke consequentie maar zijn zo opgezet dat cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten geïntegreerd zijn in de woongebieden. Waardevolle groenelementen zoals bomen en houtwallen blijven behouden en worden versterkt en blijven hiermee ook voor de bewoners van 't Gegraaf beleefbaar. Recreatieve mogelijkheden zoals over het oude zandpad in De Weegbree en door de houtwal aan de Lijsterbeslaan blijven behouden en blijven ook voor de bewoners van 't Gegraaf toegankelijk. Daarnaast is er in het Dommeldal sprake van een versterking van landschap, natuur en recreatieve mogelijkheden. Deze ontwikkeling wordt juist gerealiseerd vanuit een breder perspectief voor natuurdoelen en recreatieve mogelijkheden voor Dommelen en Valkenswaard. Dit komt dan ook ten goede aan de leefbaarheid van 't Gegraaf. De ontwikkeling van het Dommelkwartier kan geen groen introduceren in de wijk 't Gegraaf maar beoogt wel met een versterking van de natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden in het Dommeldal om aan de randen van 't Gegraaf mogelijkheden aan te bieden aan de bewoners van de wijk.

Conclusie 54g: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54h: *Het plan is gebaseerd op onjuiste demografische ontwikkelingen. De combinatie van plancapaciteit die Valkenswaard heeft met de vergrijzing en zeer beperkte groei van de Nederlandse bevolking maakt een uitbreidingslocatie overbodig. De indiener van de zienswijze wil een meer inzichtelijke en onderbouwde volkshuisvestingstoets.*

Antwoord 54h: Het plan is gebaseerd op het regionaal woningbouwprogramma en het woningmarktonderzoek van de gemeente Valkenswaard. De belangrijkste bronnen voor het berekenen van de woningbehoefte vormen de beschikbare (statistische) gegevens van de gemeente, het CBS en andere instellingen en de demografische prognoses van de provincie Noord-Brabant. Deze gegevens tonen aan dat ondanks de vergrijzing en de beperkte bevolkingsgroei in Nederland er nog steeds een

vraag naar woningen is in de gemeente Valkenswaard. Het woningmarktonderzoek laat zien dat ondanks een lichte bevolkingsafname in de periode tot en met 2025, het aantal huishoudens in dezelfde periode groeit met circa 7%. Dit komt door een afname van het aantal personen per huishouden. De Provinciale prognose vormt het kader waarbinnen regionaal afspraken worden gemaakt over aantallen te bouwen woningen per gemeente. Deze prognose is beschikbaar op de website van de provincie. Uit de Provinciale Prognose blijkt voor de gemeente Valkenswaard een netto woningbouwbehoefte van 1.125 woningen voor de periode 2012 tot en met 2021. Valkenswaard behoort tot het Stedelijk Gebied (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Waalre, Nuenen, Son en Breugel en Valkenswaard). Voor het Stedelijk Gebied geldt vanuit het Provinciale beleid een minimale taakstelling. Het aantal van 1.125 nog toe te voegen woningen is voor Valkenswaard dan ook het aantal waarop het woningbouwprogramma moet zijn afgestemd.

Conclusie 54h: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54i: *De realisatie van een kantoor is in strijd met de ontwikkelingen en het landelijke en provinciale beleid. In het bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom deze functie niet elders gerealiseerd kan worden. Niet duidelijk is welke alternatieve locaties onderzocht zijn. Een dergelijke functie verdraagt zich niet met de groene wig en heeft een grote impact op het groene karakter van de Hoppenbrouwers en de leefbaarheid voor omwonenden: de verkeersbewegingen, de bouwhoogte, (reclame-)verlichting, verhard parkeerterrein.*

Antwoord 54i: De Rabobank Valkenswaard – Waalre is al enkele 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. Het betreft bovendien een zichtlocatie.

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, Rabobank Valkenswaard en Waalre heeft in het verleden uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd waarbij diverse bestaande kantoren en nieuwbouw kantoorlocaties en detail bekeken en onderzocht zijn. Dit onderzoek heeft echter nooit geleid tot een concrete wens tot verwerving van bestaande kantoren of nieuwe locaties, met uitzondering van de betreffende locatie in het plan Dommelkwartier.

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

Met het ontwikkelen van deelgebied Hoppenbrouwers zal een groot deel van de open structuur verdwijnen. De beoogde bebouwing voor deelgebied Hoppenbrouwers is daarbij zodanig geprojecteerd, dat er aan de zuidkant van het nieuwe wijkje een open structuur ontstaat, op basis waarvan de open relatie met het Dommeldal blijft behouden. Ook wordt in het plan uitgegaan van afnemende bouwhoogtes. Dit houdt in dat aan de Lijsterbeslaan het kantoorgebouw maximaal 3 bouwlagen mag bedragen (en dat voor 1/3 deel van het gebouw), wat een vergelijkbare hoogte is met de reeds

aanwezige woningen aan de noordkant van de Lijsterbeslaan. De bouwhoogtes nemen vervolgens richting zuiden snel af. De groene wig wordt weliswaar kleiner, maar blijft wel bestaan. Door de zuidelijke bouwrand van Hoppenbrouwers af te laten buigen richting Lijsterbeslaan, de bebouwing ruimschoots vóór de denkbeeldige doorgetrokken lijn van de Kornoeljelaan te laten stoppen en door het groen ver de nieuwe wijk in te komen, zal de nabijheid van het Dommeldal in de gehele nieuwe wijk worden gevoeld. De toegankelijkheid van het open gebied zal in de beoogde eindsituatie worden verbeterd via het aanleggen van paden.

Ten aanzien van reclame en verlichting voor de Rabobank zal hier op een passende manier mee worden omgegaan. Dit komt pas aan de orde bij de vergunningverlening. Door reclame-uitingen beperkt te houden en deze te oriënteren richting Nieuwe Waalreseweg, zal de overlast nauwelijks aan de orde zijn.

Conclusie 54i: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Reactie 54j: *Indiener van de zienswijze betwist de natuurtoets. Soorten komen in grotere aantallen voor, en ook andere door de flora- en faunawet beschermde soorten komen in de gebieden voor. Een eerdere inventarisatie van enkele bewoners toont dit aan.*

De ontwikkeling van het Dommelkwartier brengt kunstmatige elementen in het kleinschalige, natuurlijke maar ook cultuurhistorisch waardevol gebied en zal ongetwijfeld groen en soorten flora en fauna vernietigen. Er wordt geen groen toegevoegd / gecompenseerd, het betreft geen fysieke natuurontwikkeling maar enkel het bestemmingsplanmatig benoemen van groen / natuur.

Antwoord 54j:

Naar aanleiding van de inspraakreactie van “Bewust Ongerust” op het voorontwerp bestemmingsplan Dommelkwartier is door bewoners een lijst aangereikt met waarnemingen van vogels in het gebied aan de Weegbree. Het betrof de bosuil, steenuil, kerkuil, patrijs, fazanten, buizerd, havik, Kievit, blauwe reiger, zilver reiger, sperwer, veldleeuwerik en houtsnip. In de beantwoording van de inspraakreactie is door een ecoloog aangegeven dat de verwachting is dat in de te bebouwen gebieden Weegbree en Hoppenbrouwers nu geen beschermde soorten voorkomen die daar ten tijde van de quickscan niet voorkwamen. Ook is aangegeven dat de directe omgeving niet (in positieve) zin is veranderd, dus is ook geen directe vestiging uit de omgeving of andere soortensamenstelling te verwachten. De zienswijze geeft geen nieuwe informatie over waarnemingen ten opzichte van de eerdere inspraakreactie.

In het kader van het bestemmingsplan is recent een extra veldonderzoek naar beschermde soorten binnen Dommelkwartier uitgevoerd. Dit om vast te stellen of wijzigingen zijn opgetreden in het voorkomen van beschermde soorten in het gebied. De waarnemingen, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn gerapporteerd door bureau Waardenburg in het document ‘beschermde soorten Dommelkwartier, 9 oktober 2012’. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van plan Dommelkwartier geen afbreuk gedaan wordt aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd, met in achtname van een tweetal aanbevelingen:

- Voorafgaand aan (eventuele) demping van slootjes, dat dient plaats te vinden in de periode september-december, dienen eerst de poelen te worden gegraven, zodat altijd voldoende functioneel voortplantingswater aanwezig is voor de Alpenwatersalamander. De Alpenwatersalamander is een pionier die al snel gebruik kan maken van nieuw aangelegde wateren. Het is belangrijk de poelen op geen enkele manier in contact te laten komen met het in het gebied aanwezige open water, om vestiging van de hondsvijl te voorkomen. Om die reden is het ook belangrijk de poelen zo ver mogelijk van de Dommel aan te leggen, in verband met periodieke overstroming en vestiging van vis.
- Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen.

Conclusie 54j: Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting door de resultaten van de actualisatie van het natuuronderzoek op te nemen. De actualisatie van het natuuronderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie 54k: *Cultuurhistorische waarden worden wel genoemd maar niet gerespecteerd.*

Antwoord 54k: In het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de cultuurhistorische waarden in het gebied worden behouden. Het betreft de waarden ter plaatse van de woongebieden en de waarden in het Dommeldal. De plannen zijn gebaseerd op een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden waarbij bomen, houtwallen, bosjes, open weides, en het oude zandpad een essentieel onderdeel vormen. In het bestemmingsplan zijn specifiek de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarische met waarden – Natuur' opgenomen om aan te sluiten op de versterking van de waarden. Tevens is het oude zandpad in De Weegbree specifiek aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pad. De cultuurhistorische waarden worden dan ook niet alleen genoemd maar komen herkenbaar terug in de planontwikkeling.

De archeologische waarden in het gebied zijn onderzocht door een proefsleuvenonderzoek. De gemeente Valkenswaard heeft op basis van het proefsleuvenonderzoek een selectiebesluit genomen. In het plangebied De Weegbree zijn vier vindplaatsen aangetroffen waarvan 2 vindplaatsen als behoudenswaardig aan te merken zijn. Vindplaats 3 uit het onderzoek betreft het zandpad. Het scoort op het criterium van de fysieke kwaliteit. De aangetroffen sporen bestonden uit sporen van percelering en infrastructuur. Deze sporen waren zowel in de vlakken als coupes duidelijk herkenbaar. De archeologische waarden komen voor een deel overeen met de gegevens van het minuutplan uit begin negentiende eeuw. Op het criterium van de inhoudelijke kwaliteit scoort het plangebied laag. De vindplaats bevat enkel informatie over landinrichting en landgebruik in de Nieuwe Tijd. Deze vindplaats wordt, gezien de lage inhoudelijke kwaliteit, als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Een uitzondering daarop vormt de weg. Waar sporen behorende tot deze vindplaats worden aangetroffen dienen deze zo veel mogelijk te worden gedocumenteerd. Om de waarden te beschermen heeft het gehele gebied van De Weegbree een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het beschermen van de waarden, zoals in deze zienswijze wordt aangegeven, is dan ook al geregeld in het bestemmingsplan.

Conclusie 54k: In het bestemmingsplan zal paragraaf 4.5.1 betreffende 'Cultuurhistorie en archeologie De Weegbree' worden uitgebreid met enkele specifieke tekstdelen uit het proefsleuvenonderzoek en het selectiebesluit over het zandpad, zoals deze bovenstaand zijn aangegeven. Het betreft geen inhoudelijke wijziging, enkel een uitbreiding en hiermee verduidelijking van de tekst.

Reactie 54l: *Het plan onderschat de gevolgen voor het verkeer en de luchtkwaliteit. De Kornoeljelaan, De Weegbree, de Waterlaat en wellicht de omliggende straten van 't Gegraaf zullen met een grotere verkeersdruk te maken krijgen. Een alternatieve ontsluiting is er niet.*

In 2015 moet Nederland voldaan hebben aan de luchtkwaliteitseisen. Het lijkt er sterk op dat het Valkenswaardse aandeel in de maatregelen niet (op tijd) gehaald zullen worden. In dat geval voldoet dit plan dus ook niet aan de luchtkwaliteitseisen. Met de definitieve keuze voor de N69, de zgn. Westparallel zal de luchtkwaliteit nog meer onder druk komen te staan.

Antwoord 54l: Er is een verkeersanalyse uitgevoerd om de consequenties van de twee nieuwe woongebieden voor de bestaande wegen in de wijk 't Gegraaf te onderzoeken. Uit de analyse blijkt het volgende.

De Weegbree is een erftoegangsweg. Dit betekent dat De Weegbree een functie voor verblijfsverkeer heeft (maximale etmaalintensiteit 3.000 mvt/etmaal). Uit verkeerstellingen in maart 2011 blijkt dat De Weegbree in de huidige verkeerssituatie een relatief lage verkeersintensiteit heeft (op een werkdag 717 mvt/etmaal). Ook na toevoeging van de verkeersgeneratie van het woongebied De Weegbree (1028 mvt/etmaal) aan de huidige verkeersintensiteit blijft de toekomstige verkeersintensiteit (1745 mvt/etmaal) op De Weegbree acceptabel voor wat betreft de verkeersveiligheid en doorstroming. Gezien het

ontbreken van bestaande capaciteitsproblemen op de rotonde, worden door de beperkte toename van verkeer tijdens de ochtendspits, ook geen capaciteitsproblemen verwacht.

De Lijsterbeslaan is een erftoegangsweg (maximale etmaalintensiteit 3.000 mtv/etmaal). Op een werkdag (maatgevende intensiteit) bedraagt de verkeersintensiteit 646 mtv/etmaal. De verkeersgeneratie van het woongebied Hoppenbrouwers bedraagt 699 mvt/etmaal. Ondanks dat de verkeersintensiteiten op de Lijsterbeslaan en de parallelweg van de Nieuwe Waalreseweg ongeveer verdubbelen, kan gesteld worden dat de huidige- en toekomstige verkeersintensiteiten op deze wegen passen bij de functie van beide wegen. Op de aansluiting van de parallelweg van de Nieuwe Waalreseweg met de hoofdrijbaan zal de wachttijd voor verkeer dat de wijk uit wil rijden door de ontwikkeling van Hoppenbrouwers enigszins toenemen, maar gezien de geringe toename van verkeer zal dit effect niet groot en van weinig betekenis zijn.

In het bestemmingsplan is voldoende ruimte opgenomen om eventueel de Lijsterbeslaan door te trekken naar de kruising Geenhovensedreef en Nwe Waalreseweg. Hiermee ontstaat een nieuwe ontsluiting.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor Hoppenbrouwers en De Weegbree gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling een dermate kleine schaal kent dat verwacht mag worden dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om dit aan te tonen is er een nader onderzoek uitgevoerd om de consequenties van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit te berekenen. Uit het onderzoek (Wematech, 22 oktober 2012) blijkt dat de eerdere stelling correct is en dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie 54l: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek op te nemen in de plantoelichting.

Reactie 54m: *Het westelijk deel van de woningbouwlocatie Weegbree is voor een deel gelegen binnen de aanduiding EHS-beheersgebied waar in verband met hoge natuurwaarden geen woningbouw kan worden toegestaan. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben.*

Antwoord 54m: In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.2 de planontwikkeling getoetst aan het provinciaal en regionaal beleid. In de toetsing aan de Verordening Ruimte wordt aangegeven dat de geringe overschrijding van het beheergebied ehs niet te beschouwen is als een beperking voor het beheergebied ehs. De waarde van het gebied als 'botanisch waardevol grasland' is in de huidige situatie zeer beperkt. Potenties zijn er in het gebied door de ligging in het beekdal, het afstromen van (voedselrijke) kwel, de nalevering van voedingsstoffen uit de bomen en het gevoerde intensieve agrarische beheer zorgen voorlopig nog voor erg voedselrijke omstandigheden. De overschrijding valt binnen een nauwkeurigheidsmarge van 50 meter zoals aangegeven in artikel 6.1 lid 2 van de Verordening Ruimte en is binnen de totale ontwikkeling van het Dommelkwartier, met een verbetering van het ecologisch functioneren van het Dommeldal als geheel, dan ook niet te beschouwen als een beperking voor het beheergebied ehs.

Conclusie 54m: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 54n: *De bewoners van Valkenswaard zijn uiteindelijk de dupe wanneer de huizen niet worden verkocht en de gemeente met allerhande kosten zit die niet verhaald kunnen worden.*

Antwoord 54n: Om een dergelijk risico uit te sluiten heeft de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarnaast heeft de gemeente 2 exploitatieplannen opgesteld. Op basis van deze documenten is het kostenverhaal geborgd. Het risico van het niet verkopen van de woningen ligt volledig in handen van de ontwikkelaar.

Conclusie 54n: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

55. Brabantse Milieufederatie, dhr. N. Verdaasdonk, Spoorlaan 434b, 5038 CH Tilburg

Reactie 55a: *Het plan is in strijd met de Verordening Ruimte temeer omdat het gebied in de Groenblauwe Mantel ligt en voor een deel in attentiegebied EHS. Een stedelijke ontwikkeling in een gebied integratie stad-land is mogelijk mits deze stedelijk ontwikkeling “in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groen-blauwe ontwikkeling én als uit een verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaande stedelijk gebied te situeren”. De Brabantse Milieufederatie mist de onderbouwing voor het ontbreken van mogelijkheden van stedelijke ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied.*

Antwoord 55a: De planontwikkeling is getoetst aan de Verordening Ruimte, zoals beschreven in paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat aan de voorwaarden voor de situering in ‘integratie stad – land’ en ‘attentiegebied ehs’ wordt voldaan door de realisatie van twee woongebieden in samenhang met natuurontwikkeling van het Dommeldal en het hanteren van het uitgangspunt van hydrologisch stand still voor het woongebied De Weegbree. In de anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen worden de realisatie, de fasering en het toekomstig beheer van de gronden veilig gesteld. De planningsmatrix van de gemeente Valkenswaard geeft aan dat de ruimtelijke plannen binnen de gemeente niet voldoende zijn om de benodigde plancapaciteit conform de woningbouwbehoefte te kunnen realiseren. De ontwikkeling van de woongebieden Hoppenbrouwers en De Weegbree is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen binnen de gemeente.

De woningbouwbehoefte in Valkenswaard is in 2009 (behoefteonderzoek Companen) uitgedrukt in een lokaal woningbouwprogramma. Hierin zijn enkele duidelijke accenten gelegd: een grote behoefte aan grondgebonden nultreden woningen in zowel de huur- als de koopsector, en een grote behoefte aan nultreden appartementen (huur en koop) ten koste van appartementen zonder lift (niet-nultreden). Ook is er behoefte aan goedkope eengezinswoningen, onder andere voor starters. Deze behoefte lijkt overigens voor een deel plaats te hebben gemaakt voor een behoefte aan betaalbare eengezinswoningen in de huursector. Deze accentverschuiving blijkt uit het kwalitatief woningmarktonderzoek (2012) van het SRE en heeft te maken met de economische recessie / kredietcrisis.

Valkenswaard kent een aantal nog te ontwikkelen inbreidingslocaties. Het is logisch om deze locaties veelal te benutten voor de realisatie van nultreden appartementen. De grond is hier vaak duur gekocht en grondgebonden woningen zijn dan economisch niet haalbaar. Bovendien bevinden veel inbreidingslocaties zich binnen redelijke afstand van het centrum van Valkenswaard, dus van de aanwezigheid van voorzieningen, die relevant zijn voor senioren of ouderen. Ook de aanwezigheid van winkels en andere voorzieningen buiten het centrum kunnen een argument zijn om juist hier appartementen te bouwen (nultreden meergezins).

Uitbreidingslocatie Lage Heide, waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is, voorziet slechts voor een heel beperkt deel in grondgebonden nultreden woningen. Met name voor de grondgebonden nultreden woningen hebben we de uitbreidingslocatie Dommelkwartier dan ook hard nodig. Deze categorie woningen is dan ook ruim vertegenwoordigd in het programma dat voor Dommelkwartier is opgesteld (ca. 33%). Met de fasering wordt hiermee ook duidelijk rekening gehouden. Bijna ¼ deel wordt in de eerste fase gerealiseerd.

Conclusie 55a: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 55b: *De Brabantse Milieufederatie gaat er vanuit dat met de stedelijke ontwikkeling de kans wordt gegrepen om een robuuste verbinding te maken langs de Dommel met een mooi uitloopgebied voor de bewoners. En dat dit deel van het beekdal voor de toekomst wordt veilig gesteld als natuur.*

Antwoord 55b: In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de doelstelling voor het Dommeldal is om de kansen voor natuur en landschap te vergroten maar met de ambitie om ook een uniek landschapspark te creëren waar de huidige en toekomstige omwonenden van profiteren. Heldere richtlijnen voor de ontwikkeling van de waterhuishouding vormen een belangrijk uitgangspunt van het plan vooral vanwege

de ecologische doelstellingen. De toekomstige inrichting is afgestemd op regionaal en landelijk beleid en de potenties en beperkingen die de huidige inrichting en gebruik met zich meebrengen. Wat betreft de recreatieve ontwikkeling worden vooral keuzes gemaakt die de ecologische doelstellingen van het plangebied niet beperken. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur', 'Natuur' en 'Water' conform de het inrichtingsplan.

Conclusie 55b: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

56.Rabobank Valkenswaard en Waalre, A.T.M. Jansen – Swinkels, Markt 36, 5554 CD Valkenswaard

Reactie 56: *De Rabobank verzoekt de gemeente om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan met de mogelijkheid tot wijziging van 'Kantoor' naar 'Wonen'. Het huidige tijdsgewricht en de voortdurend wijzigende wet- en regelgeving voor financiële instellingen zijn de hoofdoorzaken dat het bestuur en de toezichthouders van de Rabobank Valkenswaard en Waalre genoodzaakt zijn om maximale flexibiliteit in de planontwikkeling en in de realisatiemogelijkheden van de locatie te behouden. De gevraagde flexibiliteit doet echter absoluut niets af aan de intenties en oprechte voornemens van dit moment om op een zo kortst mogelijke termijn tot daadwerkelijke realisatie van het kantoorpand te komen.*

Daarnaast wenst de Rabobank een schriftelijke bevestiging te ontvangen waarin de gemeente instemt dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op eerste verzoek van de directie van de Rabobank Valkenswaard en Waalre in gang kan worden gezet. Deze voorwaarde is eveneens een gevolg van het verkrijgen van flexibiliteit.

Antwoord 56: Aangezien niet gegarandeerd kan worden dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) daadwerkelijk gebruik zal worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' kan dit niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie 56: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

57.F.Maas, De Wilde Wingerd 45, 5552 NE Valkenswaard

Reactie 57a: *De indiener van de zienswijze geeft aan dat er nu vele waarden zijn in de gebieden van Hoppenbrouwers en De Weegbree: agrarisch gebruik, groen en natuur en extensief recreatief gebruik, een speeltuin, een bijzondere monumentale boerderij, natuurlijke en cultuurhistorische waarden (tot zeer recent beschermd door o.a. de Provincie), een waterloop met bomen naar de Dommel, een eenheid (fysiek en waterhuishoudkundig) met het Dommeldal, een groen wig naar het centrum, een echt beekdal inclusief de overgang tussen dal en zandrug, de oude weg naar het Kasteel en de molen, een snelle toegang tot groen en natuur voor de gewone man, volop gebruikt door de jeugd. Het gebied toont weliswaar wat rommelig en ervaart teveel druk van volkstuinen e.d. maar het is een bloeiend gebied voor zowel natuur als bewoners. Zonder veel geld kan het geleidelijk worden opgeknapt, zonder haast terwijl het toegankelijk blijft voor de bewoners. Agrarisch gebruik onder randvoorwaarden is nodig om het cultuurhistorische karakter en de bestaande natuur te laten overleven.*

Wat er voor in de plaats komt zijn woningen zonder dat er sprake is van een reële behoefte en in prijsklassen die de (koop-)kracht van de modale Nederlander ver te boven gaat, aangelegd groen en tuin, een verharde weg met daarlangs wadi's ter plaatse van het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol pad, een kantoor terwijl veel kantoorruimte leeg staat, parkeerterrein, kunstmatig aan te leggen natuur in het Dommeldal en een vreemd deel met volkstuinen enz., een nieuw (fiets-)pad noordzuid, aantasting van soorten flora en fauna (meer dan uit de quick scan blijkt), afgrendeling (uitzicht en directe toegang) van de huidige bewoners naar het noorden.

Nu er geen acute problemen t.a.v. de volkshuisvesting zijn die uitsluitend aan te pakken zijn door ontwikkeling van deze gebieden, nu deze gebieden in ernstige mate aangetast zullen worden door bebouwing, nu natuur-, archeologie- en luchtkwaliteitsnormen geschonden dreigen te worden, nu deze gebieden nu nog of tot voor zeer kort wel (enige) planologische bescherming genoten alsook bescherming door tenminste meerder politieke partijen in hun verkiezingsprogramma's en/of coalitieprogramma, lijkt het de indiener van de zienswijze dat het ontwerp bestemmingsplan niet tot een vervolg dient te leiden. Wanneer in de toekomst de nood hoog is, zou de gemeente zelf een beter in natuur en landschap passend en veel bescheidener plan kunnen ontwikkelen, dat ook de leefbaarheid van de wijken zou ontzien en wellicht zelfs versterken.

Tevens geeft de indiener van de zienswijze meer c.q. meer uitgebreide bezwaren / argumenten tegen het plan zoals onderstaand weergegeven.

Antwoord 57a: De zienswijze wordt onderstaand beantwoord op basis van de meer c.q. meer uitgebreide bezwaren / argumenten van de indiener tegen het plan.

Reactie 57b: *Het bestemmingsplan geeft aan dat natuurwaarden in het Dommeldal worden versterkt. De ideeën komen echter nogal kunstmatig over en doen geen recht aan de natuurlijke en bestaande waarden van het gebied. Het landschappelijk – agrarische karakter dient gerespecteerd te worden waarmee ook de recreatieve functie voor de aangrenzende wijken op een natuurlijke manier behouden kunnen blijven.*

Antwoord 57b: Het inrichtingsplan voor het Dommeldal, zoals opgesteld door Ontwerpburo Bert Huls, is gebaseerd op de doelen en voorwaarden uit regionaal en landelijk beleid. Het betreft een natuurontwikkeling passend bij een traditioneel Brabants beekdal en gebaseerd op de ontwikkeling van natuurdoelen zoals geformuleerd in het kader van het Natuurgebiedsplan voor de EHS. Het zijn dan ook niet alleen de bestaande waarden in het gebied, maar zeker ook de potentiële waarden van het beekdal die versterkt zullen worden in het Dommeldal. Het Dommeldal als kleinschalig, halfopen landschap waarin bos, houtwallen, poelen, weiland, en hooilandjes in een mozaïekstructuur worden afgewisseld. De oorspronkelijke kavelstructuur is leidend geweest bij de ruimtelijke keuzes die gemaakt zijn. Recreatieve functies worden geïntegreerd in het plan. Van 'kunstmatige' ideeën is dan ook geen sprake. Bestaande waarden, het agrarische karakter en de recreatieve mogelijkheden worden gecombineerd met een inrichting die gebaseerd is op de potentiële waarden van het gebied en op die manier een basis vormt voor de ontwikkeling van natte natuur die zo kenmerkend is voor een beekdal.

Conclusie 57b: De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57c: *De indiener van de zienswijze acht de passages over de vraag naar woningen nietszeggend aangezien niet vermeld wordt over en in welke mate de doelen anders bereikt kunnen worden (er zijn meer uitbreidings- en inbreidingslocaties beschikbaar) noch in welke prijsklassen de geplande woningen zullen vallen. In een bestemmingsplan in combinatie met een exploitatieplan is zulks krachtens de nieuwe Wro te regelen. Prijzen die ooit genoemd zijn, doen niet denken aan sociale of betaalbare woningen. In Valkenswaard zelf en in de regio staan vele bouwplannen op de rol terwijl een verdere bevolkingsgroei niet aan de orde lijkt. Deze locaties bestemmen tot nieuwe woongebieden kan leiden tot achteruitgang of wellicht zelfs leegloop van andere delen van de gemeente. Andere plannen kunnen wellicht de concurrentie niet weerstaan. En als dit plan niet gerealiseerd kan worden, kunnen de kosten van de gemeente (o.a. plan- en bouwrijpmaakkosten) niet verhaald worden.*

Antwoord 57c: Onderzoek naar de woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard en in de regio toont aan dat ondanks de vergrijzing en de beperkte bevolkingsgroei in Nederland er nog steeds een vraag naar woningen is in de gemeente Valkenswaard. Het woningmarktonderzoek laat zien dat ondanks een lichte bevolkingsafname in de periode tot en met 2025, het aantal huishoudens in dezelfde periode groeit met circa 7%. Dit komt door een afname van het aantal personen per huishouden.

De Provinciale prognose vormt het kader waarbinnen regionaal afspraken worden gemaakt over aantallen te bouwen woningen per gemeente. Deze prognose is beschikbaar op de website van de provincie. Uit de Provinciale Prognose blijkt voor de gemeente Valkenswaard een netto woningbouwbehoefte van 1.125 woningen voor de periode 2012 tot en met 2021. Valkenswaard behoort tot het Stedelijk Gebied (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Waalre, Nuenen, Son en Breugel en Valkenswaard). Voor het Stedelijk Gebied geldt vanuit het Provinciale beleid een minimale taakstelling. Het aantal van 1.125 nog toe te voegen woningen is voor Valkenswaard dan ook het aantal waarop het woningbouwprogramma moet zijn afgestemd. De ontwikkeling van Hoppenbrouwers en De Weegbree is nodig om voldoende plancapaciteit binnen de gemeente te kunnen realiseren. Gezien de woningbehoefte in de gemeente zal er dan ook geen sprake zijn van 'leegloop' van andere delen.

De woningbouwbehoefte in Valkenswaard is in 2009 (behoefteonderzoek Companen) uitgedrukt in een lokaal woningbouwprogramma. Hierin zijn enkele duidelijke accenten gelegd: een grote behoefte aan grondgebonden nultreden woningen in zowel de huur- als de koopsector, en een grote behoefte aan nultreden appartementen (huur en koop) ten koste van appartementen zonder lift (niet-nultreden). Ook is er behoefte aan goedkope eengezinswoningen, onder andere voor starters. Deze behoefte lijkt overigens voor een deel plaats te hebben gemaakt voor een behoefte aan betaalbare eengezinswoningen in de huursector. Deze accentverschuiving blijkt uit het kwalitatief woningmarktonderzoek (2012) van het SRE en heeft te maken met de economische recessie / kredietcrisis.

Valkenswaard kent een aantal nog te ontwikkelen inbreidingslocaties. Het is logisch om deze locaties veelal te benutten voor de realisatie van nultreden appartementen. De grond is hier vaak duur gekocht en grondgebonden woningen zijn dan economisch niet haalbaar. Bovendien bevinden veel inbreidingslocaties zich binnen redelijke afstand van het centrum van Valkenswaard, dus van de aanwezigheid van voorzieningen, die relevant zijn voor senioren of ouderen. Ook de aanwezigheid van winkels en andere voorzieningen buiten het centrum kunnen een argument zijn om juist hier appartementen te bouwen (nultreden meergezins).

Uitbreidingslocatie Lage Heide, waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is, voorziet slechts voor een heel beperkt deel in grondgebonden nultreden woningen. Met name voor de grondgebonden nultreden woningen hebben we de uitbreidingslocatie Dommelkwartier dan ook hard nodig. Deze categorie woningen is dan ook ruim vertegenwoordigd in het programma dat voor Dommelkwartier is opgesteld (ca. 33%).

De kosten voor de gemeente met betrekking tot plan Dommelkwartier zijn gedekt via het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars en het vaststellen van 2 exploitatieplannen. Om een dergelijk risico uit te sluiten heeft de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarnaast heeft de gemeente 2 exploitatieplannen opgesteld. Op basis van deze documenten is het kostenverhaal geborgd. Het risico van het niet verkopen van de woningen ligt volledig in handen van de ontwikkelaar.

In een exploitatieplan mogen alleen de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap wettelijk worden opgenomen. Hiervan hebben wij gebruik gemaakt in het exploitatieplan Weegbree, waar zowel de woningbouwcategorie sociale woningbouw als het particulier opdrachtgeverschap is opgenomen.

Conclusie 57c: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57d: *Wat wordt bedoeld met het afronden en versterken van het Gegraaf? Het lijkt bebouwen van de groene omgeving te betekenen. Ook gelet op de niet overdadige hoeveelheid groen en speelmogelijkheden in de wijk, zou bebouwing eerder verzwakken zijn. En het Dommeldal is er al: de bestemming wijzigen en er poelen graven, voegt niets toe t.a.v. de leefbaarheid voor of het gebruik door de bewoners van o.a. het Gegraaf.*

Antwoord 57d: De realisatie van de twee woongebieden en de natuurontwikkeling van het Dommeldal leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de wijk 't Gegraaf. De toevoeging van woningen in verschillende

woningtypes en verschillende prijscategorieën zal een gemengde bevolkingsgroep aantrekken. Dit betekent een aanvulling op het woningbestand en de bevolkingsopbouw van 't Gegraaf. Tevens wordt met de toevoeging van woningen het voorzieningen niveau in de wijk op peil gehouden worden, dit betreft zowel detailhandelsvoorzieningen als sociale en medische voorzieningen.

De woongebieden Hoppenbrouwers en De Weegbree zorgen voor een afronding van 't Gegraaf. Het betreft een ruimtelijke afronding waarbij stad en land, rood en groen geleidelijk in elkaar overgaan en de huidige harde overgang wordt opgeheven. Dit betekent inderdaad dat er gebouwd gaat worden. Maar rood gaat samen met groen door landschappelijke elementen als houtwallen door te laten lopen in de woongebieden.

Zoals hiervoor reeds beschreven bij de beantwoording van zienswijze 57b, is het inrichtingsplan voor het Dommeldal, zoals opgesteld door Ontwerpburo Bert Huls, gebaseerd op een natuurontwikkeling passend bij een traditioneel Brabants beekdal en gebaseerd op de ontwikkeling van natuurdoelen zoals geformuleerd in het kader van het Natuurgebiedsplan voor de EHS. Bestaande waarden, het agrarische karakter en de recreatieve mogelijkheden worden gecombineerd met een inrichting die gebaseerd is op de potentiële waarden van het gebied en op die manier een basis vormt voor de ontwikkeling van natte natuur die zo kenmerkend is voor een beekdal. Deze ontwikkeling komt ten goede aan de leefbaarheid voor de bewoners van 't Gegraaf. De ontwikkeling van het Dommelkwartier kan geen groen introduceren in de wijk 't Gegraaf maar beoogt wel met een versterking van de natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden in het Dommeldal om aan de randen van 't Gegraaf mogelijkheden aan te bieden aan de bewoners van de wijk.

Conclusie 57d: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57e: *Het cultuurhistorische zandpad wordt niet echt beschermd. Het wordt verhard en zal in plaats van door de cultuurhistorische en archeologische relevante akkers omzoomd worden door wadi's en bebouwing. E.e.a. is ook in strijd met de archeologische toets daar uit de rapportage blijkt dat rond c.q. onder het pad de waarden beschermd dienen te worden.*

Antwoord 57e: Het zandpad wordt behouden als route voor fietsers en voetgangers zoals ook in de huidige situatie. Verharding van het pad is niet aan de orde. Op dit moment is het pad verhard voor de aanleg van het bergbezinkbassins, dit betreft een tijdelijke situatie. Eventueel zal het worden uitgevoerd in een halfverharding (leem/grind) die passend is bij de cultuurhistorische waarde van het pad. In het woongebied De Weegbree krijgt het pad brede groene bermen die vanuit het Dommeldal het woongebied in lopen. De bermen krijgen een natuurlijke inrichting, aansluitend op de inrichting van het Dommeldal en met behoud van de bestaande bomen. In de groene bermen zijn wadi's opgenomen voor de infiltratie van het regenwater. De situering van de bebouwing is afgestemd op een geleidelijke overgang naar het Dommeldal waarbij het woongebied zich opent naar het landschap en het zandpad overgaat naar een ligging tussen akkers en weilanden.

De archeologische waarden in het gebied zijn onderzocht door een proefsleuvenonderzoek. De gemeente Valkenswaard heeft op basis van het proefsleuvenonderzoek een selectiebesluit genomen. In het proefsleuvenonderzoek en het selectiebesluit is het volgende opgenomen. In het plangebied De Weegbree zijn vier vindplaatsen aangetroffen waarvan 2 vindplaatsen als behoudenswaardig aan te merken zijn. Vindplaats 3 uit het onderzoek betreft het zandpad. Het scoort op het criterium van de fysieke kwaliteit. De aangetroffen sporen bestonden uit sporen van percelering en infrastructuur. Deze sporen waren zowel in de vlakken als coupes duidelijk herkenbaar. De archeologische waarden komen voor een deel overeen met de gegevens van het minuutplan uit begin negentiende eeuw. Op het criterium van de inhoudelijke kwaliteit scoort het plangebied laag. De vindplaats bevat enkel informatie over landinrichting en landgebruik in de Nieuwe Tijd. Deze vindplaats wordt, gezien de lage inhoudelijke kwaliteit, als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Een uitzondering daarop vormt de weg. Waar sporen behorende tot deze vindplaats worden aangetroffen dienen deze zo veel mogelijk te worden gedocumenteerd. Om de waarden te beschermen heeft het gehele gebied van De Weegbree een

dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het beschermen van de archeologische waarden, zoals in deze zienswijze wordt aangegeven, is dan ook al geregeld in het bestemmingsplan.

Conclusie 57e: In het bestemmingsplan zal paragraaf 4.5.1 betreffende 'Cultuurhistorie en archeologie De Weegbree' worden uitgebreid met enkele specifieke tekstdelen uit het proefsleuvenonderzoek en het selectiebesluit over het zandpad, zoals deze bovenstaand zijn aangegeven. Het betreft geen inhoudelijke wijziging, enkel een uitbreiding en hiermee verduidelijking van de tekst.

Reactie 57f: *Realisatie van een kantoorpand tast het groene karakter van de resterende "groene wig" nog verder aan: licht, verhard parkeerterrein, enz.. Onderbouwd moet worden waarom er elders geen ruimte zou zijn voor een kantoorfunctie. Alle beleid vraagt om: eerst het bestaande benutten en binnenstedelijk, dan pas uitbreiden. Het argument van werkgelegenheid is (ver-)gezocht omdat het kantoor zich in Valkenswaard of Waalre bevindt.*

Antwoord 57f: In het deelgebied Hoppenbrouwers is de 'groene wig' aan de zuidzijde van het woongebied ingepast. Het betreft de groene verbinding van het Dommeldal naar het centrum van Valkenswaard. Het kantoorpand is aan de noordzijde van het woongebied gelegen en heeft dan ook geen directe invloed op de groene wig. Het kantoorpand kent wel een groene inpassing door het aanwezige groen aan de Lijsterbeslaan en de Waterlaat.

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. Het betreft bovendien een zichtlocatie.

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, Rabobank Valkenswaard en Waalre heeft in het verleden uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd waarbij diverse bestaande kantoren en nieuwbouw kantoorlocaties en detail bekeken en onderzocht zijn. Dit onderzoek heeft echter nooit geleid tot een concrete wens tot verwerving van bestaande kantoren of nieuwe locaties, met uitzondering van de betreffende locatie in het plan Dommelkwartier.

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. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het toevoegen van een kantoorvoorziening een toename van de werkgelegenheid betekent. Het is correct dat het werknemers betreft die nu ook al bij de Rabobank werken, zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, maar door de regionale samenvoeging komen er in Valkenswaard meer mensen te werken.

Conclusie 57f: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57g: *De bestemming zou nu ook voor de bouw van woningen, zelfs meerlaags (appartementen) kunnen dienen. Een dergelijke wijzigings- c.q. afwijkingsbevoegdheid (art. 3.6 Wro c.q. art. 2.12 Wabo) is in strijd met staande jurisprudentie. Immers, de bestemming dienstverlening wordt daarmee in grote mate geweld aangedaan.*

Antwoord 57g: Het kantoorpand heeft in het bestemmingsplan Dommelkwartier de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. In artikel 4.3.2 van het bestemmingsplan wordt zelfs aangegeven dat tot een strijdig gebruik in elk geval het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen en kamerverhuur wordt gerekend.

Artikel 3.6 Wro heeft betrekking op de ontheffing van een bestemmingsplan met ontheffingsregels die opgenomen zijn in dat bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Dommelkwartier zijn geen ontheffingsregels opgenomen om ter plaatse van de bestemming 'Dienstverlening' woningbouw mogelijk te maken. Dit artikel is dan ook niet van toepassing.

Artikel 2.12 Wabo biedt de mogelijkheid om voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan ontheffing van de regels van het bestemmingsplan te verlenen. Het betreft hier zogenaamde kruimelgevallen die vastgelegd zijn in de "beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden (kruimelgevallen) 1^e herziening" zoals vastgesteld door de gemeente op 31 juli 2012. In de beleidsregel is aangegeven dat een functiewijziging niet mogelijk indien het aantal woningen toeneemt.

Hetgeen in deze zienswijze wordt gesteld is dan ook niet correct.

Conclusie 57g: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57h: *De parkeerproblematiek van speeltuin Geenhoven lijkt wat overdreven en is ook aan te pakken zonder grote investeringen, en dus zonder dat om financiële redenen bebouwing nodig zou zijn. E.e.a. leidt tot verdere verharding in het gebied en is daarmee in strijd met waterbeleid.*

Antwoord 57h: Het aanleggen van een parkeerterrein voor speeltuin Geenhoven is nooit een (financiële) motivatie geweest om woningbouw te realiseren in het gebied. Het werkt andersom. Wanneer het woongebied wordt gerealiseerd, wordt breder gekeken naar het gebied en meteen een bijdrage geleverd aan het oplossen van de parkeerproblematiek bij de speeltuin. Dit komt ten gunste van de verkeersveiligheid voor bezoekers van de speeltuin en draagt tevens bij aan een duurzame oplossing voor de lange termijn voor de bewoners van Hoppenbrouwers en 't Gegraaf.

Eventuele verharding van het parkeerterrein is meegenomen bij de totale wateropgave van het gebied waarbij het regenwater in het gebied wordt geïnfiltreerd in kratten bij de woningen, een infiltratierool onder de wegen en wadi's. Het parkeerterrein is dan ook niet in strijd met waterbeleid. Tevens is het voornemen om het parkeerterrein aan te leggen met graskeien zodat het geheel geen consequenties heeft voor de waterhuishouding.

Conclusie 57h: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57i: *Het oplossen van de waterproblematiek is terecht alleen wordt deze juist veroorzaakt door de bebouwing. Tevens doet de manier waarop de oplossing wordt gezocht, ernstige afbreuk aan het bestaande en te handhaven pad. In plaats van laag tussen de oude akkers, loopt deze straks tussen bebouwing en laag gelegen wadi's.*

Antwoord 57i: In paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aanleiding en doel van het bestemmingsplan beschreven. Het oplossen van de waterproblematiek van Valkenswaard wordt als één van de doelen aangegeven. Deze waterproblematiek betreft de huidige situatie waarin het bestaande rioolstelsel bij zeer hevige regenbuien het regenwater onvoldoende kan bergen waardoor er vervuild water in de Dommel wordt geloosd. Om dit probleem op te lossen worden er twee bergbezinkbassins gerealiseerd in het Dommeldal en extra ondergrondse berging in leidingen aan de Kornoeljelaan. Inmiddels is het aanleggen van de leidingen aan de Kornoeljelaan al uitgevoerd en worden de bergbezinkbassins aangelegd. In het bestemmingsplan 'Dommelkwartier' is de bestemming van de bergbezinkbassins overgenomen. Het betreft dus een bestaand waterprobleem binnen de gemeente en wordt niet veroorzaakt door de woningbouwontwikkeling. Voor de woningbouwontwikkeling is een watertoets uitgevoerd en is een rioleringsplan opgesteld waarin aangegeven wordt op welke wijze het regenwater binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd zodat de ontwikkeling geen hydrologische consequenties heeft.

Zienswijze 57e gaat in op de waarden en de inpassing van het zandpad in De Weegbree.

Conclusie 57i: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 57j: *De juistheid van de natuurtoetsen wordt betwist. Ze zijn tevens verouderd en oppervlakkig. Eerder is door bewoners een inventarisatie gedaan die meer en ook andere beschermde soorten constateerde.*

Antwoord 57j: Naar aanleiding van de inspraakreactie van “Bewust Ongerust” op het voorontwerp bestemmingsplan Dommelkwartier is door bewoners een lijst aangegeven met waarnemingen van vogels in het gebied aan de Weegbree. Het betrof de bosuil, steenuil, kerkuil, patrijs, fazanten, buizerd, havik, Kievit, blauwe reiger, zilver reiger, sperwer, veldleeuwerik en houtsnip. In de beantwoording van de inspraakreactie is door een ecoloog aangegeven dat de verwachting is dat in de te bebouwen gebieden Weegbree en Hoppenbrouwers nu geen beschermde soorten voorkomen die daar ten tijde van de quickscan niet voorkwamen. Ook is aangegeven dat de directe omgeving niet (in positieve) zin is veranderd, dus is ook geen directe vestiging uit de omgeving of andere soortensamenstelling te verwachten. De zienswijze geeft geen nieuwe informatie over waarnemingen ten opzichte van de eerder inspraakreactie.

In het kader van het bestemmingsplan is recent een extra veldonderzoek naar beschermde soorten binnen Dommelkwartier uitgevoerd. Dit om vast te stellen of wijzigingen zijn opgetreden in het voorkomen van beschermde soorten in het gebied. De waarnemingen, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn gerapporteerd door bureau Waardenburg in het document ‘beschermde soorten Dommelkwartier, 9 oktober 2012’. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van plan Dommelkwartier geen afbreuk gedaan wordt aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd, met in achtname van een tweetal aanbevelingen:

- Voorafgaand aan (eventuele) demping van slootjes, dat dient plaats te vinden in de periode september-december, dienen eerst de poelen te worden gegraven, zodat altijd voldoende functioneel voortplantingswater aanwezig is voor de Alpenwatersalamander. De Alpenwatersalamander is een pionier die al snel gebruik kan maken van nieuw aangelegde wateren. Het is belangrijk de poelen op geen enkele manier in contact te laten komen met het in het gebied aanwezige open water, om vestiging van de hondsvijl te voorkomen. Om die reden is het ook belangrijk de poelen zo ver mogelijk van de Dommel aan te leggen, in verband met periodieke overstroming en vestiging van vis.
- Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen.

Conclusie 57j: Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting door de resultaten van de actualisatie van het natuuronderzoek op te nemen. De actualisatie van het natuuronderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie 57k: *Er wordt veel over de uitvoerbaarheid gemist. Bijvoorbeeld: welke gronden gaat de gemeente vervreemden, tegen welke prijs, waarom neemt de gemeente niet zelf het initiatief.*

Antwoord 57k: De gemeente heeft ervoor gekozen om met de ontwikkelaar het plan te ontwikkelen en niet zelf alle gronden in het plangebied te verwerven. De te verkopen gronden worden tegen een getaxeerde prijs verkocht aan de ontwikkelaar. De bijbehorende taxatierapporten zijn op afspraak in te zien bij de gemeente. Ook kunnen de te vervreemden gronden op kaart worden ingezien op het gemeentehuis.

Conclusie 57k: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Reactie 57l: *Er dient nader onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan te worden. Immers hetgeen het plan hierover stelt, zal spoedig achterhaald zijn. De benadering geldt slechts wanneer de maatregelen van het NSL en vooral dus het Luchtkwaliteitsplan van Waalre en Valkenswaard tijdig (2015) gerealiseerd*

worden. Dit zal niet het geval zijn. De benadering van NIBM/IBM voldoet dan niet c.q. is in strijd met de Europese richtlijnen.

Antwoord 57I: In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor Hoppenbrouwers en De Weegbree gesteld kan worden dat het een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om dit aan te tonen is er een nader onderzoek uitgevoerd om de consequenties van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit te berekenen. Uit het onderzoek blijkt dat de eerdere stelling correct is en dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie 57I: In het bestemmingsplan zal het onderzoek naar de luchtkwaliteit worden opgenomen.

Reactie 57m: *Indiener verwijst naar zijn zienswijze op de ontwerp structuurvisie deel A zoals ingediend op 23 februari 2011, deze maakt integraal onderdeel uit van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Dommelkwartier.*

Antwoord 57m: De zienswijze zoals ingediend op 23 februari 2011 is beantwoord in het kader van de structuurvisie deel A. De samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan is als bijlage toegevoegd aan deze nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dommelkwartier. De zienswijze richt zich specifiek op tekstpassages uit de structuurvisie en behoeft dan ook geen nadere beantwoording in het kader van het bestemmingsplan Dommelkwartier.

Conclusie 57m: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN

- 1 Beoogde ontsluiting kadastraalperceel A 7 n.a.v. zienswijze 3b
- 2 reactie dhr. F. Maas t.a.v. Structuurvisie deel A n.a.v zienswijze 57m

...> naar dierenwelden

---> zandpad vd gevel
(4.00m)



35. Paragraaf 1.1 vermeldt: *In een structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor toekomstig ruimtelijk beleid. Er worden echter geen of nauwelijks afwegingen zichtbaar gemaakt, en toekomstig beleid en begin van uitvoering lopen parallel. Daarmee worden de inwoners van Valkenswaard, belanghebbenden en bovenal ook de Raad buiten spel gezet. Uitbreidingsgebieden volgen immers de structuurvisie, in plaats van andersom. Overigens is dit in strijd met het Coalitieprogramma van CDA, H&G en PvdA. Zie paragraaf 2.1 daarvan. Ook staat daar overigens dat het Mozaïek, de Weegbree en de Hoppenbrouwers pas ná uitvoering van Lage Heide en bestaande inbreidingslocaties in overweging zullen worden genomen).*

Ter onderbouwing het volgende: ook volgens de visie zelf wordt de toekomstvisie, deze structuurvisie en enkele bestemmingsplannen parallel ontwikkeld. Dit betreft bijvoorbeeld de gebieden Hoppenbrouwers, Weegbree en het Dommeldal tussen het Gegraaf en Dommelen-Noord, in de structuurvisie het Dommelkwartier genoemd. Overigens wordt daarmee een relatie gelegd tussen de gebieden gesuggereerd die niet bestaat, anders dan dat het Dommeldal blijkbaar als compensatie moet dienen voor de ingrepen in de andere gebieden. Dit betekent dat de structuurvisie volgend is, geen afwegingen maakt en slechts in woorden legitimeert.

De structuurvisie geeft de visie weer voor de gehele gemeente. Deze visie wordt vertaald in het bestemmingsplan (beleid). De uitvoering daarvan zit in het daadwerkelijke gebruik en bebouwing conform het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die nu lopen (onder andere in de vorm van een bestemmingsplanprocedure) zijn gebaseerd op de destijds bestaande structuurvisie, te weten de Structuurvisie plus van 2003. De ontwikkeling van Lage Heide en de ontwikkeling Dommelkwartier zijn in die visie opgenomen. Deze structuurvisie betreft een actualisatie. Daarnaast bestaat er voor een

ieder de mogelijkheid om te reageren op het bestemmingsplan. De toekomstvisie is ook opgenomen in deze structuurvisie.

Daarnaast is het zo dat de structuurvisie een periode weergeeft tot 2020 met een doorkijk na 2020. In deel A van de structuurvisie is geen fasering opgenomen. Dit zal volgen in deel B van de structuurvisie.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de structuurvisie te wijzigen.

36. Paragraaf 2.2: hier wordt de lagenbenadering uitgelegd. Later worden in de structuurvisie allerlei ontwikkelingen en ingrepen voorgesteld. Dat die voorstellen later in het document staan betekent nog niet dat er iets in het kader van de lagenbenadering afgewogen wordt. De gehele structuurvisie bestaat grotendeels uit losse hoofdstukken en paragrafen, waarbij de informatie van eerdere passages later nagenoeg niet wordt afgewogen tegen de aan de orde zijnde belangen van bijvoorbeeld volkshuisvestiging, infrastructuur of groen en natuur. Als de lagenbenadering leidend zou zijn, zou een keuze voor bebouwing van enkele gebieden zoals de Hoppenbrouwers en de Weegbree niet aan de orde zijn, in elk geval zou er geen sprake zijn van een aanzienlijk minder ingrijpende omvang.

Tevens zouden de paragrafen over de ontwikkelingen bij de Weegbree en Hoppenbrouwers van zeer uitvoerige onderbouwingen moeten zijn voorzien, dit is niet het geval.

Dit laatste is nog sterker in strijd met een goede ruimtelijke ordening, daar tot op heden, hoewel nieuwe beleidsdocumenten in procedure zijn, het provinciaal beleid het gebied aan de Weegbree landschappelijk waardevol verklaart. Zo ook het geldende bestemmingsplan. Van het gebied zijn tot op heden niet alleen de cultuur-historische en landschappelijke waarden onderkent en beschermd, maar ook die van flora en fauna. Een waardevol gebied dat tevens recreatief gebruik mogelijk maakt, wordt zonder uitvoerige onderbouwing en onderzoeken tot woningbouwlocatie verklaard.

Merkwaardig is ook dat tussen de start van het initiatief van een ontwikkelaar en deze (ontwerp-) structuurvisie, de provincie in enigerlei mate een ommezwaai lijkt te gaan maken ten aanzien van wat in de structuurvisie het Dommelkwartier heet. Het college moet dus gepleit hebben voor dit initiatief. Het huidige bestemmingsplan kent echter een geheel andere invulling. De ruimte voor woningbouw is alleen maar toegenomen.

De lagenbenadering beschrijft bestaande kwaliteiten en structuren. Uit deze lagenbenadering volgt dat een ontwikkeling met woningbouw op deze locatie geen onomkeerbare gevolgen zal hebben voor de aanwezige waarden. Wel zal, bij een ontwikkeling, er rekening gehouden moeten worden met deze genoemde basis waarden. Daar waar volgens de lagenbenadering bepaalde kwaliteiten zijn, zullen deze ook behouden blijven. De uitwerking van de gebieden gebeurt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Het gebied bij het Dommelkwartier bevat inderdaad cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Daarom wordt de ontwikkeling met woningbouw op Hoppenbrouwers en Weegbree ook gecombineerd met een inrichtingsplan voor het Dommeldal. In de structuurvisie staat vermeld dat dit inrichtingsplan is gericht op de versterking van de aanwezige natuurwaarden en waterberging. Hier worden uiteraard ook de cultuurhistorische waarden bedoeld. De investering in het landschap is geheel gebaseerd op de aanwezige en potentiële waarden in het gebied zodat een totale kwaliteitsverbetering ontstaat. De recreatieve mogelijkheden zijn recreatieve mogelijkheden van ondergeschikte aard. Dit zal de natuurwaarden niet aantasten. Daarnaast zal, bijvoorbeeld door de aanleg van een recreatieve route langs het Dommeldal, een cultuurhistorisch element een nieuwe functie krijgen, waarmee de geschiedenis beter beleefbaar gemaakt kan worden. De combinatie kan het gebied dus juist versterken. De opmerking dat de verandering in de Verordening Ruimte van de provincie een merkwaardige ommezwaai is, is onjuist. In de structuurvisie van 2003 is deze woningbouwontwikkeling al opgenomen. De provincie is dus al vanaf 2003 bekend met deze ontwikkeling. Gelet op deze

vastgestelde gebiedsvisie is er contact geweest met de provincie, die na haar analyse, ook tot de conclusie kwam dat dit gebied voor ontwikkeling in aanmerking komt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de structuurvisie te wijzigen.

37. Paragraaf 5.2.2. over het Dommelkwartier is onvoldoende onderbouwd. De waarden van de gebieden worden op diverse criteria erkend. Vervolgens worden twee van deze gebieden tot woongebieden bestempeld, zonder nadere uitleg.

Vervolgens wordt het Dommeldal niet gespaard, doordat het als compensatie dient. Dit lijkt ertoe te leiden dat de structuurvisie het typische landschap in het Dommeldal ook wil vervangen door natuur in enge zin. Wederom worden de inwoners van het Gegraaf en Dommelen-Noord getroffen, maar ook wordt dit typische en economische weinige kostende groen ingrijpend veranderd. Enkele typische voorbeelden uit de structuurvisie: poelen, natuurvriendelijke oevers en een fietspad in noordzuid-richting. Dit dal, ontstaan en bewaard gebleven door redelijk respectvol agrarisch gebruik, kent een typische oost-westverkaveling.

In paragraaf 3.7.2 wordt de waarde van de Hoppenbrouwers en de Weegbree erkend, maar, evenals de in het provinciaal en Valkenswaard beleid (en planologie) tot op heden. Het zijn tevens gebieden die zeer veel inwoners van de wijk het Gegraaf een uitzicht op en snelle toegang bieden tot het groen, de open ruimte. Bebouwing van de ruimte zorgt dat alleen de nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van het gebied. Dan suggereert de geldende Structuurvisie-plus voor de Hoppenbrouwers een groene wig, en niet een groene woonwijk als verbinding met het centrum van de gemeente Valkenswaard. Ook suggereert de structuurvisie-plus geen bebouwing op het gebied van de voorgestelde omvang. In de schets is slechts lintbebouwing langs de weg te zien. Daarvan ingrijpend afwijken vraagt om een onderbouwing. Aan de flora en fauna wordt geen recht gedaan, evenmin aan de archeologische waarden van de gebieden. Zeker de fauna in het gebied aan de Weegbree is volgens waarnemingen van onder meer inwoners van het Gegraaf rijker dan in publicaties van de gemeente in het voorontwerp-bestemmingsplan wordt gesteld.

Het gebied is juist uitermate geschikt om als integraal plan uit te werken om de potenties van het gebied tot ontwikkeling te brengen. Door een integraal plan kunnen de belangen vanuit natuur en landschap en de belangen vanuit de woningvraag binnen de gemeente Valkenswaard versterkt worden. Alleen door een integrale visie op te stellen kan er een win-win-situatie ontstaan waarin beide aspecten een duurzame impuls krijgen. In de structuurvisie staat opgenomen op welke wijze dit kan gebeuren. De structuurvisie is geen inrichtingsplan, maar geeft wel degelijk de ambitie weer. De exacte wijze waarop dit gebied tot ontwikkeling zal worden gebracht, zal worden uitgewerkt in het bestemmingsplan. De vermelding dat er een fiets- en wandelroute in noord-zuidrichting wordt aangelegd zal ook zijn uitwerking moeten krijgen in het bestemmingsplan en zal daarom verwijderd worden uit de structuurvisie.

Interpretatie over de Structuurvisie-plus is in het kader van de nieuwe structuurvisie niet aan de orde. Van belang is dat de huidige structuurvisie uitgaat van een stedelijke ontwikkeling in het groen. De wijze waarop volgt uit het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de flora en fauna en de archeologische waarden. Geadviseerd wordt om deze zaken in te dienen bij de procedure van dit bestemmingsplan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om de structuurvisie te wijzigen. De tekst wordt als volgt aangepast:

Oud: Een belangrijk element voor de recreatieve mogelijkheden van het gebied vormt het realiseren van een fiets- en wandelroute in noord-zuidrichting.

Nieuw: Een belangrijk element voor de recreatieve mogelijkheden van het gebied vormt het realiseren van een fiets- en wandelroute.

38. Het volkshuisvestingsprobleem wordt lokaal nogal eenzijdig bekeken. Voordat uitgebreid gaat worden, moet aangetoond worden dat bouwen binnenstedelijk niet mogelijk is. Deze onderbouwing wordt gemist in alle voorgestelde uitbreidingslocaties. Zoals al gezegd, zijn er mogelijkheden om in te breiden zonder dat de omgeving daar hinder van kan ondervinden.

Bij het laatste woningbouwprogramma zijn destijds al de nodige vraagtekens gezet. De financieringsmogelijkheden zijn aanzienlijk lager geworden. Daarmee zouden huurwoningen meer op de voorgrond moeten treden. Tevens werd bij dit laatste woningbouwprogramma gesteld dat de plancapaciteit ruim door inbreiding kan worden gevuld. Nu ook Lage Heide bijna van start gaat, moet toch met meer dan woorden onderbouwd worden waarom naast Lage Heide niet meerdere uitbreidingslocaties worden aangewezen. Overigens opgemerkt dat Woningbelang op enig moment het op Valkenswaardse schaal toch al te kleine gebied De Wilde Wingerd wil herstructureren c.q. slopen en opnieuw bouwen.

Ongetwijfeld zijn er nog meer inbreidingslocaties, die op een manier die het Dorpse karakter van Valkenswaard niet aantast, ingevuld kunnen worden. In de tussentijd stelt de structuurvisie voor om een concurrentieslag tussen inbreidingslocaties (bijvoorbeeld het LTS-terrein), uitbreidingslocaties (Lage Heide) in de structuurvisie gesanctioneerde particuliere uitbreidingsplannen (Dommelkwartier) te laten ontstaan. Dit zijn onwenselijke ontwikkelingen die bovendien ook nog eens in strijd zijn met hogere regelgeving en andere besluiten.

Ook vraagt de nieuwe tijd om een grondig nieuw volkshuisvestingsbeleid- en programma, dat mede over de grenzen van het lokale beleid heen kijkt.

De tekst die staat opgenomen in de structuurvisie volgt uit het woningmarktonderzoek zoals dat in 2009 is vastgesteld. Voor dat onderzoek is een internetenquête gehouden waaraan in totaal 1.330 huishoudens hebben deelgenomen. Hiervan hebben 530 huishoudens een verhuishwens. Dit is voldoende om met 95% betrouwbaarheid representatieve uitspraken te doen. Het woningbouwprogramma is bovendien een heel actueel programma en is er geen reden om over te gaan tot heroverweging.

Daarnaast hebben wij de hoeveelheid woningen die wij mogen bouwen in regionaal verband afgestemd. In regionaal verband maken wij ook afspraken over een zekere fasering. Bouwen voor leegstand zou immers geen gewenste ontwikkeling zijn. Naast kwantiteit zijn er in het regionaal woningbouwprogramma ook afspraken over de kwaliteit. Ook de verhouding koop-huur is hierbij onder de aandacht gebracht.

Bij de realisatie van projecten zullen wij in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoorden hoe de projecten zich verhouden tot de woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling Lage Heide en Dommelkwartier zijn meegenomen in de ontwikkeling

De zienswijze geeft geen aanleiding om de structuurvisie te wijzigen.

39. De structuurvisie is niet voldoende zorgvuldig tot stand gekomen. Onder meer sprake van taalfouten (slipvervuiling in plaats van slibvervuiling). Samenspraak met de bewoners van Valkenswaard was wenselijk geweest.

De structuurvisie betreft een update van de structuurvisie plus uit 2003, daarom is niet gekozen voor meer samenspraak met de bewoners. De typefouten zijn uit het document verwijderd.

De zienswijze geeft, op de verbetering van de typefouten na, geen aanleiding om de structuurvisie te wijzigen.