

Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan Kloosterpark

Het voorontwerpbestemmingsplan Kloosterpark heeft gedurende een periode van zes weken (2 weken langer in verband met de kerstvakantie), van 8 december 2011 tot 19 januari 2012, ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode zijn 3 inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Hieronder worden de vooroverleg en inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

Waterschap De Dommel, 11 januari 2012, ontvangen 12 januari 2012.

In de toelichting is onvoldoende opgenomen hoe de verdeling van het verhard oppervlak in de huidige en in de toekomstige situatie binnen het plangebied is. Het verzoek is dit te verduidelijken middels een tabel waaruit kan worden afgeleid wat de toename van verhard oppervlak is.

In het bijlagenboek behorende bij het bestemmingsplan “Kloosterpark” is in bijlage 1: Geohydrologisch onderzoek in paragraaf 6.1 de verdeling van verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen. De verdeling van het toekomstig verhard oppervlak is ook opgenomen in een tabel. Uit deze toelichting blijkt dat het totaal watert circa 10.000 m² verhard oppervlak, met een gemiddelde afvloeiingscoëfficiënt van 0,75, af naar de infiltratievoorziening. Het effectief afwaterend oppervlak bedraagt derhalve circa 7.500 m².

In de huidige situatie is het terrein waarop de nieuwbouw plaats vindt gedeeltelijk verhard. Ook is het huidige Kloosterplein grotendeels verhard. Het effectief afwaterend oppervlak in de huidige situatie is bepaald op circa 3500 à 4000 m². Indien rekening wordt gehouden met aftrek van bestaande verhard oppervlak resteert een toename van het effectief afwaterend oppervlak met circa 4000 m².

De reactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De tekst over dit onderwerp die in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan staat opgenomen, wordt ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 6.1.

Uit de toelichting blijkt niet wat de bergingsopgave is voor deze planlocatie. Verzocht wordt om aanvullend de bergingsopgave te bepalen met behulp van de HNO-tool. In het rapport wordt bovendien uitgegaan van een afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha. De afvoercoëfficiënt bedraagt volgens de afvoercoëfficiëntenkaart echter 1,33 l/s/ha.

Op basis van de hierboven genoemde oppervlakken ter plaatse van de nieuwbouw, een toename van verhard oppervlak van circa 4.000 m², is met behulp van de online rekenmodule <http://hnotool.dommel.nl> de bergingsopgave bepaald. Bij een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha wordt de te bergen hoeveelheid bij een ontwerpbui T=10+10% bepaald op 190 m³. Bij een ontwerpbui T=100+10% dient rekening gehouden te worden met een extra volume hemelwater ter grootte van 70 m³. Een dergelijk volume kan tijdelijk binnen het projectgebied ‘op straat’ worden opgevangen, resulterend in een waterhoogte van circa 5 cm.

Met behulp van de HNO-tool kunnen de afmetingen worden bepaald voor infiltratie middels ofwel een IT-riool ofwel een infiltratiekoffer. Door Inpijn- Blokpoel is de benodigde berging bepaald met

behulp van dynamische berekeningen. Het voorgestelde infiltratiesysteem is gebaseerd op deze bergingshoeveelheid. De berekende capaciteit is circa 10% hoger dan de bergingsopgave berekend met behulp van de HNO-tool. Dit betekent dat binnen het systeem ruimte is om circa een derde van de extra te bergen hoeveelheid van 62 m³, nodig bij een ontwerp bui T=100+10%, te verwerken.

De reactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan zal in paragraaf 6.1 ook de berekening van de HNO-tool worden opgenomen.

Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, datum 23 december 2011, ontvangen 27 december 2011

In de woningbouwprogrammering zijn regionaal en met de gemeente Valkenswaard afspraken gemaakt. Het aantal appartementen past binnen de gemaakte afspraken. Het bestemmingsplan Kloosterpark strekt niet tot het maken van opmerkingen.

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

SRE, datum 8 maart 2012, ontvangen 12 maart 2012

Graag in paragraaf 3.2 het stuk over de Regionale Woonvisie 2011-2020 aanpassen aan de actuele status. Daarnaast ook verwijzen naar het Regionaal Woningbouwprogramma voor de cijfers en deze in relatie brengen met het lokale woningbouwprogramma (paragraaf 3.3).

Wij volgen het advies op. In paragraaf 3.2 zal een samenvatting van het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 worden toegevoegd.

Het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is opgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en op 17 december 2009 vastgesteld door de regioaad.

In het programma is opgenomen dat de 21 gemeenten van het SRE in de periode 2010-2020 25.840 woningen gaan bouwen, waarvan 7.344 in de sociale factor. Het programma is realistisch en flexibel. In het programma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost Brabant als uitgangspunt genomen. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt.

De bouwtaak voor de gemeente Valkenswaard is vastgelegd op 400 woningen voor de periode 2010-2015 en 415 woningen voor de periode 2015-2020. Voor de gehele periode 2010-2020 is de bouwtaak vastgelegd op 815 woningen voor de gemeente Valkenswaard. Voor de stedelijke gemeenten is de afgesproken taakstelling minimaal. Omdat de kernen Valkenswaard en Dommelen deel uitmaken van de subregio 'Stedelijk Gebied', wil het ook een deel van de eventuele extra taak opvangen. Hier geldt ook dat eventuele extra woningen gebaseerd moeten zijn op een reële vraag vanuit de markt. Op basis van de reële vraag die voortkomt uit het woningmarktonderzoek van de gemeente uit 2009 is de lokale taakstelling om tussen 2010 en 2020 1040 woningen toe te voegen. De woningen opgenomen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van Valkenswaard.

De reactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, in paragraaf 3.2 bij de Regionale Woonvisie wordt bovenstaande tekst opgenomen.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, t.a.v. dhr. Mr. H.A. Gooskens namens de heer J. Vissere aan de Molenstraat 25 te Valkenswaard, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, datum 17 januari 2011, ontvangen 18 januari 2011.

- 1. Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toezegging van de gemeente dat de nieuwe weg tussen de Molenstraat en de Maastrichterweg ter voorkoming van overlast enkel toegankelijk is voor autoverkeer vanaf de Maastrichterweg. Maar deze toezegging van de gemeente vindt cliënt nergens terug in de regels of de verbeelding. Cliënt verzoekt daarom in de regels of de verbeelding duidelijk en keihard vast te leggen dat autoverkeer vanuit de nieuwe weg of vanuit het nieuwe plan op geen enkele manier gebruik gaat maken van de Molenstraat.*

De ontsluiting van de nieuwe weg zal plaatsvinden over het Kloosterplein. Dit perceel wordt momenteel al gebruikt als parkeerterrein. Om duidelijk te maken dat op het Kloosterplein een weg komt te liggen zal de bestemmingsplangrens verder worden opgeschoven naar het zuiden. Dit betekent dat de toekomstige weg over het Kloosterplein wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Deze weg krijgt de bestemming verkeer. Op die manier is in het bestemmingsplan duidelijker aangegeven dat een deel van het Kloosterplein gebruikt zal worden als weg.

Daarnaast worden voor vaststelling van het bestemmingsplan met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt over de inrichting van de nieuwe weg. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Als bijlage bij de anterieure overeenkomst zal een tekening worden aangehecht, waarin exact staat aangegeven hoe de inrichting van de nieuwe weg eruit komt te zien. In deze tekening zal ook opgenomen worden dat het verkeer richting de Molenstraat verhinderd wordt door de aanwezigheid van een paaltje. Op die manier is de enige mogelijkheid van ontsluiting van het verkeer over de Maastrichterweg. Het opnemen van een verplichting van de rijrichting is niet een aspect dat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt kaders voor ontwikkelingen en schept geen verplichtingen. Bovendien is het zo dat in uitzonderingsgevallen het verkeer toch over de Molenstraat zal moeten rijden. Dit is onder andere het geval wanneer er een evenement is op het Kloosterplein, zoals de kermis. Ook in geval van calamiteiten moet de toegang behouden blijven.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het plangebied zal groter worden zodat de weg tussen de Molenstraat en de Maastrichterweg over het Kloosterpark de bestemming 'verkeer' krijgt.

- 2. Hoe gaat de toegankelijkheid van de nieuwe weg naar de Maastrichterweg geregeld worden? Want die ontsluiting maakt geen onderdeel uit van dit plan.*

De ontsluiting van de nieuwe weg ligt in het bestemmingsplan 'Centrum-deelgebied II'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'parkeren en expeditie'. Hierbinnen is verharding toegestaan. Echter, om duidelijk te maken dat de ontsluitingsweg over het Kloosterpark onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, is het bestemmingsplan Kloosterpark aangepast. De bestemmingsplangrens wordt verder opgeschoven naar het zuiden, zodat in het zuiden van het plangebied tussen de Molenstraat en de Maastrichterweg, een verkeersbestemming wordt opgenomen. De gronden binnen de bestemming verkeer zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden. Op die manier is in het bestemmingsplan duidelijker aangegeven dat een deel van het Kloosterplein gebruikt zal worden als weg.

De exacte inrichting van de weg met de ontsluiting aan de Maastrichterweg en Molenstraat zal opgenomen worden in de tekening die zal worden toegevoegd aan de anterieure overeenkomst.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het plangebied zal groter worden zodat de weg tussen de Molenstraat en de Maastrichterweg over het Kloosterpark de bestemming 'verkeer' krijgt.

- 3. Enkel bij evenementen zal de aansluiting op de Molenstraat worden opengesteld. Daarmee wordt uw eerdere toezegging weer grotendeels ongedaan gemaakt. Is dit ook het geval wanneer de tent voor de opbouw van de corsowagen gedurende 4 maanden op het Kloosterplein staat. En wanneer er meer evenementen zijn, dan zal dat feitelijk betekenen dat de Molenstraat meer dan de helft van het jaar toch open zal zijn voor het verkeer. De bouw van de corsowagen moet op een andere locatie gevonden worden en ook bij evenementen moet de Molenstraat gesloten blijven voor autoverkeer.*

Het college heeft in september 2009 een procedure opgestart om de corsotent te verplaatsen. Namens 24 adressen aan de Molenstraat is hier bezwaar tegen aangetekend. Daarom heeft het college in december 2010 overwogen dat ze de bestemmingsplanprocedure 'Bloemencorso wagenopbouwlocatie Kloosterplein' stop zetten. Zoals wij destijds ook hebben gecommuniceerd zal deze ontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kloosterpark', gevolgen hebben voor de inrichting van het Kloosterplein. Bij de inrichting van het plein zal rekening gehouden worden met de wagenopbouwlocatie van de bloemencorso. Gedurende drie maanden per jaar zal op de weg op het Kloosterplein tussen de Molenstraat en de Maastrichterweg ook de ruimte zijn voor een bloemencorso wagenopbouwlocatie. Gedurende die periode van 3 maanden, wanneer de weg gebruikt zal worden als opbouwlocatie voor de bloemencorso, zal het verkeer niet over de weg rijden, maar over het plein, om de tent heen. De inrichting van het plein geeft hier de mogelijkheid voor.

Enkel wanneer op het Kloosterplein ook de kermis is, is het niet mogelijk om het verkeer over het Kloosterplein en de Maastrichterweg te leiden. Er is immers fysiek geen ruimte voor én de kermis én de corsotent én het verkeer. Wij vinden het bovendien belangrijk dat gedurende evenementen er geen verkeer rijdt over het evenemententerrein. In die gevallen willen wij de flexibiliteit houden om het verkeer over de Molenstraat te laten rijden. Ook mogelijk bij andere evenementen op het Kloosterplein of wanneer er werkzaamheden zijn aan de Maastrichterweg of het Kloosterplein vinden wij het belangrijk dat de parkeergarage bereikbaar blijft.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel blijkt hieruit dat op de bestemming verkeer ook ruimte geboden moet worden voor de bestaande bloemencorso wagenopbouwlocatie. Die zal dan ook, conform de bestaande juridische situatie, positief bestemd worden.

- 4. Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Er is ter plekke nu al onvoldoende parkeerruimte en met de komst van dit complex neemt de overlast nog eens extra toe. In de toelichting wordt op geen enkele manier aangegeven hoe parkeeroverlast voorkomen worden. Nu nog niet duidelijk is welke soort woningen er komen en hoe de commerciële ruimtes ingevuld gaan worden, staat ook het aantal parkeerplaatsen nog niet vast. Niet bekeken kan worden of aan de parkeernorm voldaan kan worden. Eerst moet er zekerheid*

bestaan over het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen. Het is bovendien onduidelijk wat bedoeld wordt met de melding dat de omvang van de parkeerkelder mede bepalend is voor het te realiseren programma. Mochten er woningen geschrapt worden, is het de vraag of het plan nog financieel haalbaar is.

In de toelichting in paragraaf 5.4 wordt duidelijk gemaakt dat alle parkeerbehoefte voor het nieuwe plan op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De specifieke normen worden daarbij genoemd. Tevens zal in paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan nogmaals expliciet worden opgenomen dat voor de berekening van de parkeernormering de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de beleidsnota 'Parkeernormering gemeente Valkenswaard' uit 2008 de basis zal zijn voor het te bepalen aantal parkeerplaatsen. Deze beleidsnota wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Uit de Bouwverordening in artikel 2.5.30 van de gemeente Valkenswaard blijkt dat indien de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, er voldoende ruimte moet zijn voor parkeren. Door de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan en het artikel in de bouwverordening is dit voldoende basis om te kunnen garanderen dat aan de parkeernorm zoals opgenomen in de beleidsnota parkeren van de gemeente Valkenswaard voldaan wordt. Tot slot staat de parkeernorm ook nog opgenomen in artikel 7.3 van het bestemmingsplan. Om verder tegemoet te komen aan de garantie dat de volledige parkeerbehoefte binnen het plan gerealiseerd gaat worden, hebben wij de regels in het bestemmingsplan aangepast. In de regels zal in artikel 7.3 het volgende artikel worden toegevoegd:

Parkeren

De parkeerbehoefte behorende bij de functies in het plangebied dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernormering' van de gemeente Valkenswaard, zoals opgenomen in de bijlage.

Wij hebben dus zowel in de toelichting, de bouwverordening en de regels opgenomen dat het te realiseren programma zal moeten voldoen aan de parkeernormering zoals wij die hebben opgenomen in de beleidsnota. Hiermee is het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoende vastgelegd.

Onze verwachting is bovendien dat de parkeergarage voldoende groot is voor het gewenste programma. In de bijlage bij dit inspraakverslag is, op basis van de beleidsnota parkeernormering Valkenswaard, een berekening van een mogelijke invulling van het plangebied opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat er, voor dat programma, behoefte is aan 110 parkeerplaatsen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Wij gaan er daarom niet van uit dat de te realiseren parkeerbehoefte als gevolg heeft dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

Voor de goede orde willen wij nog wel even benadrukken dat deze berekening slechts een voorbeeld is over de wijze waarop in een later stadium de omgevingsvergunning getoetst zal worden aan de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels bij 7.3 van het bestemmingsplan wordt de volgende tekst opgenomen:

Parkeren

De parkeerbehoefte behorende bij de functies in het plangebied dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernormering' van de gemeente Valkenswaard, zoals opgenomen in de bijlage.

Tevens zal in paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan nogmaals expliciet worden opgenomen dat voor de berekening van de parkeernormering de uitgangspunten

zoals die zijn opgenomen in de beleidsnota 'Parkeernormering gemeente Valkenswaard' uit 2008 de basis zal zijn voor het te bepalen aantal parkeerplaatsen.

5. *Ook als wel aan de parkeernorm voldaan wordt, zal er nog sprake zijn van ernstige parkeeroverlast. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte. Bovendien werkt de norm in de praktijk niet. Bovendien moeten de parkeerruimte worden gedeeld met bezoekers van het centrum.*

In het bestemmingsplan staat in paragraaf 5.4 een toelichting ten aanzien van verkeer en parkeren. In de toelichting is de parkeernorm opgenomen zoals die is vastgesteld in de beleidsnota 'Parkeernormering' van de gemeente Valkenswaard. Deze beleidsnota is gebaseerd op de parkeerkcijfers van de CROW uit september 2008. De CROW zijn algemeen geaccepteerde normen waar alle overheden mee rekenen. Wij hebben geen aanleiding om aan deze norm te twifelen.

Daarnaast blijkt uit het parkeeronderzoek centrumgebied van 2008 dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrum. Wij zijn het dus niet eens met de stelling dat er momenteel al onvoldoende parkeerruimte is. Bovendien is het in het kader van de toepassing van de parkeerbepaling vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak dat bij de beoordeling van een bouwplan alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte. Een mogelijk bestaand tekort mag als regel buiten beschouwing worden gelaten.

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

6. *Er is geen rekening gehouden met speelmogelijkheden voor de kinderen in de straat van cliënt, dit terwijl er veel gezinnen met jonge/ schoolgaande kinderen in de straat wonen. Verzocht wordt een concrete speelmogelijkheid op te nemen.*

Zoals in het bestemmingsplan staat omschreven worden in dit bestemmingsplan maximaal 110 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zullen zich met name richten op senioren en deels op starters. De verwachting is dat er niet veel gezinnen met jonge en schoolgaande kinderen komen te wonen. Mocht er eventueel behoefte aan een dergelijke voorziening zijn, bestaat de mogelijkheid om binnen de verkeersbestemming een dergelijke voorziening te plaatsen. Immers de bestemming 'Verkeer' biedt in juridische zin de ruimte voor een speelvoorziening. Of er een speelvoorziening komt, is een keuze van de toekomstige eigenaren, omdat het binnenplein eigendom zal worden van de toekomstige eigenaren.

Daarnaast heeft dit plan geen invloed op het bestaande speelterrein op het Kloosterplein. Ook hier kunnen jonge en schoolgaande kinderen nog spelen.

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

7. *Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat om wegverkeerslawaai en parkeeroverlast. Het wegverkeerslawaai ziet alleen toe op de nieuwe woningen en niet op de bestaande woningen. Cliënt is van mening dat ook dit onderzocht moet worden.*

Wij verwachten niet dat er sprake is van wegverkeerslawaai en parkeeroverlast. Dit omdat het verkeer in het merendeel van de tijd via de Maastrichterweg zijn route zal vinden.

Daarnaast schrijft de Wet geluidhinder voor dat alleen toetsing van de geluidbelasting op nieuwe woningen dient plaats te vinden. Er is geen verplichting om geluidbelasting als gevolg van nieuwe ontwikkelingen op bestaande woningen te onderzoeken. Daarbij zijn de Molenstraat en de Maastrichterweg 30 km/u-wegen, waarvoor geen onderzoeksverplichting aanwezig is.

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

8. *Gevreesd wordt voor waardevermindering na realisering van het bouwplan. De bouw zorgt voor een zodanige waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.*

Als men van mening is dat er sprake is van schade, kan een tegemoetkoming in schade worden aangevraagd bij de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een aanvraagformulier opgesteld welke verkrijgbaar is bij de gemeente. Desgewenst is het formulier ook te downloaden op www.valkenswaard.nl – productencatalogus – tegemoetkoming in schade. Voor een tegemoetkoming om planschade dienen de volgende zaken opgestuurd te worden:

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

Voor behandeling van de aanvraag om tegemoetkoming in schade, dient een drempelbedrag van €300,- worden betaald. Dit bedrag wordt terugbetaald bij een gehele of gedeeltelijke positieve beslissing op de aanvraag.

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

Met de ontwikkelaar zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. Hij heeft in zijn financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan hiermee rekening gehouden.

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

M. van Hout, wonende aan de Molenstraat 4c, G. Janssen, wonende aan de Molenstraat 6, S. Sigmans wonende aan de Molenstraat 6a en H. van Dijk, wonende aan de Molenstraat 8, 17 januari 2012, ontvangen op 18 januari 2012.

1. *Het zal ons verheugen als er een einde gaat komen aan het miserabele aanzien van de locatie, zoals die nu is achtergelaten. Er is in gesprekken met de verantwoordelijke wethouders steeds de nadruk gelegd op het behoud van het specifieke karakter van de Molenstraat. In de vastgestelde gebiedsvisie ging met uit van een goot—en nokhoogte van 6 en 9,5 meter. Nu komt daar 1 meter bij omdat de parkeergarage gedeeltelijk boven het maaiveld gaat uitkomen. De nokhoogte ligt zelfs op 11 meter. Met de toegestane marges op*

de uitvoering zal het een onevenredig hoog blok gaan worden. Dit is een behoorlijke afwijking van het oorspronkelijk gestelde en een achteruitgang van het straatbeeld en ons uitzicht. Een parkeergarage die boven de grond uitsteekt past niet in het straatbeeld.

Het klopt dat wij bij het bestemmingsplan hebben afgeweken van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie dient als basis op welke wijze het gebied ingericht kan worden. In de fase van de gebiedsvisie zijn nog niet alle aspecten nader uitgewerkt. Bij de uitwerking van de plannen bleek dat het onttrekken van het water voor het realiseren van een volledig ondergrondse parkeergarage erg problematisch en kostbaar was. Daarom hebben wij op 5 januari 2010 besloten dat de parkeergarage niet ondergronds, maar half verdiept mag worden uitgevoerd. Dit betekent dat het plan op het binnenterrein maximaal 1 meter omhoog zal worden getild. Wij hebben hiertoe besloten omdat onze verwachting is dat dit geen afbreuk doet aan het specifieke karakter van de Molenstraat. Bovendien komt deze verhoging ten goede aan de privacy van de toekomstige bewoners. Wij hebben daarover belanghebbenden per brief geïnformeerd en de wijzigingen gepresenteerd tijdens een informatieavond op 30 maart 2010. Dat het bestemmingsplan dus afwijkt van de gebiedsvisie is dus voortschrijdend inzicht. Uiteraard vinden wij het hierbij wel van belang dat het pand goed ingepast moet worden bij de bestaande panden aan de Molenstraat. In de toelichting bij paragraaf 5.3 staat opgenomen dat de halfverdiepte parkeerkelder mee ontworpen dient te worden als architectonisch onderdeel van de gevels zodat er geen onaantrekkelijke geveldelen ontstaan. Daarnaast staat er in opgenomen dat de bebouwing dient aan te sluiten op de bebouwing aan de Molenstraat en de Maastrichterweg. Door deze bepalingen op te nemen bij de beeldkwaliteit zal de welstandscommissie toetsen aan deze bepaling. Hiermee is er voldoende aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassen. Wij zijn het dan ook niet eens met de stelling dat het een onevenredig hoog blok gaat worden.

Daarnaast hebben wij in onze standaard regels in het bestemmingsplan in de Algemene afwijkingsregels de mogelijkheid opgenomen om met 10% af te wijken van de goothoogte. Omdat wij het van belang vinden dat het plan wat hier gerealiseerd gaat worden, niet hoger gebouwd gaat worden dan is opgenomen in de verbeelding, hebben wij deze bepaling reeds in het voorontwerp bestemmingsplan uit de regels geschrapt. Hiermee hebben de omwonenden zekerheid dat er niet hoger gebouwd gaat worden dan staat opgenomen in de dit bestemmingsplan.

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

Mevrouw van Daal en meneer Romijn, wonende aan de Luikerweg 21 b, verstuurd op 19 december 2011, ingekomen op 19 december 2011.

11. Wij hebben problemen met de goot- en nokhoogte van 9,5 meter en 14 meter omdat wij een terras hebben aan de Luikerweg 21b aan de achterzijde. Als er een muur komt van 9,5 meter hoog, dan beperkt het het zicht en het lichtinval. Wij verzoeken u de goothoogte aan te passen naar 6,5 meter en de bebouwing recht te laten lopen i.p.v. schuin.

Het is in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad onjuist dat de overgang naar de omliggende bebouwing de bebouwing met een hoogte van 9,5 meter schuin is aangegeven. Dit is niet correct. De bebouwing op de verdieping zal recht worden getrokken. Door het

recht trekken van de bebouwing zal er weer zicht en lichtinval zijn in de woning aan de Luikerweg 21 b. In het gedeelte wat schuin loopt, zal de bouwhoogte worden verlaagd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er zal aan de zijde van de westzijde van het pand aan de Luikerweg een extra hoogtelijn worden opgenomen, zodat de bebouwing op de verdieping recht loopt.

Ambtshalve wijzigingen

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

1. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat een hotel zich kan vestigen op de verdiepingen aan de Luikerweg. In het voorontwerpbestemmingsplan Kloosterpark is opgenomen dat op de begane grond gemengde functies zijn toegestaan, waaronder ook een hotel. Het voorontwerpbestemmingsplan bood echter niet de mogelijkheid om op de verdiepingen een hotel te realiseren. Vanuit verschillende beleidsvelden is dit echter wel gewenst. Immers, de gemeente heeft in haar toekomstvisie aangegeven dat toerisme en recreatie één van de speerpunten is in de toekomstvisie. Een hotel is bovendien een passende functie in het centrum van Valkenswaard. Gelet op deze overwegingen is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat een hotel zich kan vestigen op de verdiepingen aan de Luikerweg. Uiteraard geldt ook hierbij dat deze functie zich daar enkel kan vestigen als voldaan wordt aan de parkeernorm.

De mogelijke vestiging van een hotel heeft tot gevolg dat de inrichting van het gebouw aangepast zal worden. De plannen zijn om de logiesfunctie op de verdieping te realiseren. Omdat het aantal gewenste hotelkamers in het bestemmingsplan te kunnen realiseren, is de sprong in de bouwhoogte van het pand aan de Luikerweg nabij de markt iets opgeschoven. Aangezien het enkel de bouwhoogte betreft aan de achterzijde van het pand, is dit, mede gelet op de hoogte van het pand vanaf de Markt nauwelijks zichtbaar. Bovendien heeft de mogelijke vestiging van een hotel ook als gevolg dat mogelijk een deel van de parkeergarage haar toegang zou kunnen krijgen aan de Luikerweg. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheid. In de aanvraag omgevingsvergunning zal de aanvraag met betrekking tot de inrit getoetst worden.

2. In paragraaf 4.3.4 Wegverkeerslawaai van de toelichting van het bestemmingsplan waren de conclusies van de bevindingen van het akoestisch onderzoek Kloosterpark te Valkenswaard van 23 maart 2010 opgenomen. Dit akoestisch onderzoek gaat uit van de verkeersintensiteiten in de vorm van prognoses voor het jaar 2018, afkomstig van de gemeente Valkenswaard. Deze intensiteiten waren opgehoogd naar het jaar 2020, omdat het akoestisch onderzoek uit dient te gaan van de verkeersintensiteit over een periode van 10 jaar. Omdat het plan enigszins vertraging heeft, is niet meer reëel om uit te gaan van het jaartal 2020. Daarom hebben wij dit onderzoek laten actualiseren. Hierbij is er uitgegaan van de nieuwste verkeersgegevens van de gemeente Valkenswaard. Dit model gaat uit van de verkeersmodel Valkenswaard/ Waalre/ Bergeijk met een toekomstige situatie 2020 en 2030. Deze intensiteiten zijn opgehoogd naar het jaar 2022. Hiervoor zijn de verkeersintensiteiten van het jaar 2020 opgehoogd met gemiddeld 0,17 tot maximaal 0,67 procent per jaar. Per weg is hier aan de hand van de prognosemodellen 2020 en 2030 de gemiddelde toename per jaar berekend. Het rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Kloosterpark

van 12 april 2012 vervangt dus het onderzoek van 23 maart 2010. De bevindingen uit dit rapport zijn zo ook opgenomen in paragraaf 4.3.4 van de toelichting.

3. Enkele taalkundige wijzigingen in de toelichting en regels;
4. Bij bestaande juridische regeling is ook een verwijzing opgenomen naar het nieuwe bestemmingsplan Centrum dat in procedure is.
5. Het rijksbeleid is geactualiseerd. De belangrijkste bevindingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening zijn opgenomen in paragraaf 3.1 De verwijzing naar de Nota Ruimte is verwijderd.
6. Het aspect MER wordt specifiek benoemd door gewijzigde regelgeving
7. De Risicoatlas wegen is niet meer van toepassing m.b.t. externe veiligheid en wordt geschrapt.
8. Toetsing Besluit m.e.r. is vanwege gewijzigde wetgeving specifiek opgenomen in de paragraaf 4.3.9 van de toelichting.
9. De bevindingen van dit inspraakverslag worden opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.
10. Artikel 3 waarin expliciet de functie van de parkeergarage is genoemd
11. In artikel 4 worden geen mogelijkheden geboden voor aan- en bijgebouwen. De specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels is hier op aangepast.
12. artikel 4.5 wijzigingsbevoegdheid is uit de regels verwijderd;
13. De regeling van ondergeschikte bouwdelen is aangepast en opgenomen in artikel 7 Algemene bouwregels.