

Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Maastrichterweg 26', behorende bij het besluit van 31 januari 2019

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterweg 26' heeft voor een periode van zes weken, van 23 november 2017 tot en met 3 januari 2018, ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad en de Staatscourant. Het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de informatieschermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard en op internet via de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkplannen.nl.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend. Waterschap De Dommel heeft in de vorm van een aanbeveling wel een zienswijze ingediend, maar geeft daarbij wel aan dat deze niet als zodanig behandeld hoeft te worden.

In totaal zijn er gedurende de terinzageleggingstermijn drie ontvankelijke zienswijzen ingediend. Onderstaand worden de zienswijzen van het Waterschap, reclamant 1 en reclamant 2 achtereenvolgens besproken. De zienswijzen zijn cursief en samengevat weergegeven. Vervolgens is de reactie van de gemeente geformuleerd. In bijlage 1, 2 en 3 zijn de originele zienswijzen achtereenvolgens (geanonimiseerd) weergegeven.

a. Waterschap De Dommel, verstuurd op 11 december 2017; ontvangen op 11 december 2017.

- 1. Benadrukt wordt dat de reactie niet als zienswijze in behandeling genomen hoeft te worden. Echter, volledigheidshalve wordt wel benoemd dat in de regels de begripsomschrijving 'water' ontbreekt. Dit begrip komt wel terug in de bestemmingsomschrijving. Gelieve het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' vervangen door het volgende tekstvoorstel: 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' - "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc".*

De voorgestelde wijziging zal doorgevoerd worden in de regels van bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' vervangen door 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' en als volgt gedefinieerd: "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc."

b. Reclamant 1, verstuurd op 3 december 2017; ontvangen op 4 december 2017.

- 2. In dit plan is er geen parkeerruimte geregeld. Er zal extra vaak langs de stoep in de Molenstraat geparkeerd worden. Ook onveilig om de entree van een van de woningen pal aan de rijbaan van Maastrichterweg of pal aan de Molenstraat te hebben.*

Het plan voorziet in tenminste één parkeerplaats per woning op eigen terrein. Bovendien bestaat de bouwoptie om aanvullend ook een garage te realiseren, waardoor er mogelijk (plaatselijk) ruimte geboden wordt aan het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Er wordt dus ten onrechte gesteld dat er in het plan geen parkeerruimte geregeld wordt. Voor de resterende parkeerbehoefte

zal aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte. Hiervoor wordt middels toepassing van de ontheffingsmogelijkheid in de Beleidsnota Parkeernormering, afgeweken van het uitgangspunt dat de volledige parkeerplaatsverplichting op eigen terrein moet plaatsvinden. Aan de hand van een uitgevoerd parkeeronderzoek is aangetoond dat hiervoor ruim voldoende vrije capaciteit aanwezig is in de direct nabije openbare ruimte. In het onderzoek wordt bovendien geconcludeerd dat de parkeerdruk op de Molenstraat op nagenoeg alle meetmomenten laag is.

Het plan voorziet verder aan zowel de Molenstraat, als de Maastrichterweg in een trottoir waardoor de beoogde woningen niet ontsluiten op de rijbaan. De trottoirs krijgen een minimale breedte van 1,20 m. Daarmee voldoen ze aan de richtlijnen voor een veilige breedte. Er is dan ook geen sprake van een onveilige ontsluiting van de woningen.

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

c. Reclamant 2 (namens diverse omwonenden), verstuurd op 2 januari 2018; ontvangen op 4 januari 2018.

3. *Zoals u weet dient de Molenstraat vanaf de Antwerpsebaan tot aan Bakker 't Broodhuysje als parkeeroverloopgebied voor het centrum en Kempenhof. Met name op donderdagen en zonen feestdagen en wanneer er sprake is van evenementen is de parkeerdruk heel erg hoog. In de ruimtelijke onderbouwing gaat u er vanuit dat de vigerende bestemming "woonhuis met café" is. Echter deze bestemming is al lang achterhaald en komen te vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Deelshurkse Akkers; het café is reeds vele jaren geleden gesloten en de betreffende vergunningen zijn reeds jaren geleden allemaal komen te vervallen. In ieder geval bestaat de bouwvergunning niet meer nadat het pand was gesloopt. De huidige bestemming voor het betreffende perceel is uitsluitend bestemming "wonen" voor maximaal 1 wooneenheid, één en ander zoals wordt aangegeven in het vigerende bestemmingsplan "Deelshurkse Akkers" dat op 23 juni 2013 is vastgesteld en ook zo in paragraaf 2.2 van de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als zodanig is benoemd. Bij het maken van een parkeerbalans mag u niet uitgaan van de door u aangenomen bestemming "woonhuis met café". Er dient van de "enkelbestemming wonen" te worden uit gegaan. En in het bestemmingsplan Deelshurkse Akkers was voorgeschreven dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost en er zijn geen redenen om daar in dit geval anders over te denken; het parkeerbeleid geeft u hiertoe in ieder geval niet de ruimte.*

Het parkeernormenbeleid van de gemeente hanteert inderdaad het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein wordt aangelegd. Wanneer dit redelijkerwijs (gedeeltelijk) niet mogelijk blijkt, is het gebruikelijk om de parkeervraag van de oude functie tegen het licht te houden van de nieuwe ontwikkeling; het zogenaamde salderen. De mogelijkheid van salderen hoeft daarbij niet per se beschreven te staan in het parkeernormenbeleid. Bij salderen gaat het er om wat er op het moment van de oude situatie gevestigd was aan functies. Daarbij is het van belang om een zo realistisch mogelijk beeld te krijgen van de parkeervraag in de oude situatie, en dan dient dus gekeken te worden naar welke functies er daadwerkelijk gevestigd waren op deze locatie.

Het klopt verder ook dat de voormalige caféfunctie door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' is komen te vervallen. Alhoewel dit niet per definitie hoeft te betekenen dat salderen niet meer mogelijk is, heeft uw zienswijze, mede gezien uw opmerking dat de parkeerdruk ter plaatse heel erg hoog is, er wel toe doen besluiten om een parkeeronderzoek uit te voeren. Gezien de verstreken tijd na opheffing van de caféfunctie is dit ook een realistische maatregel om uitsluitsel te krijgen over de daadwerkelijke parkeerdruk op verschillende tijdstippen. Aan de hand van dit uitgevoerde parkeeronderzoek is aangetoond dat er ruim voldoende vrije parkeercapaciteit aanwezig is in de direct nabije openbare ruimte. Het betreffende parkeeronderzoek wordt dan ook

als leidend geacht wat betreft de motivatie ten aanzien van parkeren. In het verlengde daarvan wordt er dan ook middels toepassing van de ontheffingsmogelijkheid in de Beleidsnota Parkeernormering, afgeweken van het uitgangspunt dat de volledige parkeereis op eigen terrein aangelegd dient te worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd dat uitsluitend heeft gegeven over de parkeerdruk ter plaatse. Dit parkeeronderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Tevens zijn de conclusies van het parkeeronderzoek tekstueel ingepast in de toelichting van het bestemmingsplan. De motivatie ten aanzien van parkeren wordt als gevolg van het uitgevoerde parkeeronderzoek niet meer opgehangen aan de salderingsmogelijkheid.

- 4. Daarnaast geeft u aan dat in de oude situatie in de door u aangenomen bestemming "woonhuis met café", de parkeerbehoefte in het openbaar gebied werd opgelost. Deze veronderstelling is niet juist. In de oude situatie beschikte het woonhuis met huiskamercafé over een groot achtererf, dat vanaf de Molenstraat goed bereikbaar was en waar de bewoners en een enkele bezoeker de auto parkeerden. Tevens doet de door u voorgespiegelde situatie geen recht aan de situatie uit het verleden. Café de Mossel was een echt klein huiskamercafé, dat de laatste jaren van haar bestaan enkel nog af en toe in het weekend open was en met carnaval en waar de plaatselijke bezoekers nagenoeg allemaal per fiets of te voet naar toe gingen.*

Bij de parkeertoets is wel degelijk uitgegaan van het feit dat in de oude situatie de parkeervraag voor een deel op eigen terrein werd opgelost. Op basis van gegevens van de oude situatie, blijkt dat er één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig was. Op basis van de gegevens die wij hebben van de oude situatie, is er daarnaast geen reden om aan te nemen dat de norm van café hier niet van toepassing is. De normen die het gemeentelijk parkeernormenbeleid hanteert zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen van het CROW. De CROW-normen zijn gebaseerd op onderzoeksgegevens over de parkeervraag van verschillende functies, zo ook die van cafés.

Desalniettemin is in de beantwoording onder 3 reeds aangegeven dat het in dit geval passend is om de parkeercapaciteit middels een parkeeronderzoek inzichtelijk te maken. Aan de hand hiervan wordt op een andere wijze gemotiveerd dat het planvoornemen wat betreft parkeren zorgvuldig inpasbaar is. Als gevolg hiervan is bovenstaande beraadslaging niet meer aan de orde.

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

- 5. Verder is in het vigerende bestemmingsplan "Deelshurkse Akkers" opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de dan geldende beleidsnota parkeernormering ten behoeve van het parkeren van auto's. Hetgeen betekent dat in het geval er op basis van het huidige bestemmingsplan een omgevingsvergunning was aangevraagd voor een vrijstaande woning er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hadden moeten worden aangelegd.*

In deze zienswijze wordt uitgegaan een parkeereis van 2,0 parkeerplaatsen per woning voor een vrijstaande woning. Dat komt overeen met een 'type I woning' (vrijstaande woning) in het gebiedstype "rest bebouwde kom". Daar is echter geen sprake van. Het plangebied ligt weliswaar tegen de grens van het gebied "rest bebouwde kom" aan, maar valt nog wel in het gebied "schil". Daarnaast omvat het plan in de huidige opzet vier of meer aan elkaar geschakelde woningen en daarmee kunnen de woningen worden aangemerkt als 'type III woningen'. Bij dit type woningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van 'type II woningen' (2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen) met een norm van 1,6

parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van het scenario met de grootste parkeereis, laat het bestemmingsplan tevens zes vrijstaande woningen (type I woningen) toe. De bijbehorende norm in het gebiedstype "schil" bedraagt 1,7 parkeerplaatsen per woning. De berekening van de parkeerbehoefte in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan de hand van deze norm. Als gevolg hiervan wordt de parkeereis, uitgaande van de realisatie van zes vrijstaande woningen (zijnde het worst-case-scenario wat betreft parkeren), met één parkeerplaats uitgebreid naar elf parkeerplaatsen. Dit betekent dus dat er voor maximaal vijf parkeerplaatsen aanspraak gemaakt dient te worden op de openbare ruimte. Het uitgevoerde parkeeronderzoek toont aan dat hier ruim voldoende capaciteit voor is.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de uiteindelijke parkeerbehoefte berekend en getoetst worden aan de hand van het definitieve bouwplan. Het uitgevoerde parkeeronderzoek toont echter aan dat er in alle gevallen voldoende parkeerruimte in de direct nabije openbare ruimte aanwezig is. Ook indien het plan uit zou gaan van zes vrijstaande woningen in het gebiedstype "rest bebouwde kom" – wat zou leiden tot een resterende parkeerbehoefte van maximaal zes auto's - blijkt dat alsnog een alleszins acceptabele parkeerdruk voor de buurt gewaarborgd kan worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Zo is de gehanteerde norm voor de berekening van de parkeerbehoefte in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast van 1,6 naar 1,7.

- 6. In voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt u in uw berekening gebruik van de salderingsregeling op basis van de oude "Woonhuis - café" situatie terwijl daar geen grond voor is. Bovendien is in het parkeerbeleid van de gemeente geen salderingsregeling opgenomen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dient parkeren onderbouwd te worden conform het huidige parkeerbeleid van de gemeente Valkenswaard voor het betreffende woningtype II, hetgeen betekent dat er 1.6 parkeerplaats per woning binnen het plangebied aangelegd moet worden. Totaal betekent dit dat er 9,6 parkeerplaatsen (zijnde 6 woningen" 1.6 pp/won) afgerond 10 parkeerplaatsen, binnen het plangebied, op het perceel kadastraal bekend Valkenswaard sectie D nummer 3250 dienen te worden gerealiseerd.*

Zie de beantwoording onder 3 en 5.

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

- 7. Het is vaste jurisprudentie dat u aannemelijk dient te maken dat de behoefte aan parkeerplaatsen die het nieuwe bestemmingsplan oproept op eigen terrein kan worden opgevangen. Dat kunt u niet aannemelijk maken op de wijze waarop het plan door de eigenaar verkaveld wordt; de woningen zijn inmiddels in de verkoop zodat wij van geen andere stedenbouwkundige invulling van het bestemmingsplan kunnen uitgegaan dan uit de verkoopbrochure blijkt; de keuze voor één groot bouwvlak wijst hier ook op. Uiteindelijk zal de strijdigheid formeel ontstaan wanneer u omgevingsvergunning verleent op basis van de in de toelichting aangegeven onderbouwing van de parkeerbalans.*

Zoals reeds naar voren gekomen, wordt onderhavig planvoornemen mogelijk gemaakt via de toepassing van de ontheffingsmogelijkheid in de Beleidsnota Parkeernormering. In het bestemmingsplan is met name vanwege de onzekerheden die gepaard gaan met een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap(CPO)-traject gekozen voor de flexibiliteit die één bouwvlak biedt. Er kan dus nog een geheel ander planopzet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Toch zitten hieraan wel degelijk randvoorwaarden, zoals het maximaal aantal toegestane woningen van zes. Op basis hiervan kan het maximale aantal benodigde parkeerplaatsen dus ook berekend worden. Desalniettemin wordt er aan de hand van deze zienswijze een gewijzigde formulering ingepast dat er te allen tijde tenminste één volwaardige parkeerplaats, niet zijnde een garage, per woning op eigen

terrein gerealiseerd dient te worden. Als gevolg hiervan hoeft er wat betreft de resterende parkeerbehoefte voor vier (bij 5 woningen) dan wel vijf (bij 6 woningen) parkeerplaatsen gebruik gemaakt te worden van de openbare ruimte. In de openbare ruimte is voldoende vrije parkeercapaciteit aanwezig om dit op te vangen. Om bovenstaand uitgangspunt als zodanig ook te borgen, wordt artikel 6.3.1 van de regels aangepast.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. In de toelichting op het parkeren wordt de zinssnede 'Bij iedere woning wordt tenminste één volwaardige parkeerplaats, niet zijnde een garage, op eigen terrein gerealiseerd'. Om bovenstaand uitgangspunt als zodanig ook te borgen is artikel 6.3.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aangepast:

7.3.1. Parkeernormen

Ten behoeve van het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, met dien verstande dat per wooneenheid te allen tijde tenminste één volwaardige parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- b. in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van het moment van de functiewijziging;
- c. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a. en b. moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a. en b. dienen in stand te worden gehouden.

8. *De parkeerdruk in dit gebied is al hoog, al was het maar door uitwijkgedrag van parkeerders die niet willen parkeren op parkeerplaatsen waar het betaald parkeerregime geldt. De reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen zijn door de uitbreidingen van de Bakker 't Broodhuysje en Berry Bikes ook hard nodig. Hierbij moet worden vermeld dat ter plaatse van het plangebied op de Maastrichterweg niet mag worden geparkeerd door de wegenstructuur. Dit betekent dat de resterende parkeerbehoefte in de Molenstraat zou moeten worden opgevangen, uitgaande van uw salderingsbeginsel. En die ruimte is er niet; u heeft geen parkeeronderzoek gehouden waaruit zou blijken dat er in de openbare ruimte voldoende mogelijkheden zijn om deze additionele parkeerbehoefte op te vangen. Daarbij moet er ook voldoende ruimte blijven voor het dagelijks laden en lossen van de Bakker en Berry Bikes; plaatselijke ondernemers die ook niet bewust in hun functioneren dienen te worden beperkt door de beoogde bebouwing.*

Aan de hand van het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk ter plaatse alleszins acceptabel is. De genoemde ondernemers zullen derhalve niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt. Overigens is op deze locatie geen sprake van substantieel uitwijkend parkeergedrag van mensen die het betaald parkeerregime willen ontwijken. Grote parkeerterreinen in de buurt (Kloosterplein en Emmalaan) waar enkele jaren geleden nog sprake was van betaald parkeren en destijds eventueel zouden kunnen zorgen voor uitwijkend parkeergedrag, zijn al enkele jaren gratis. Daarbij dient te worden opgemerkt dat uw veronderstelling dat aan de Maastrichterweg niet geparkeerd mag worden, onjuist is. De wegenstructuur staat parkeren ter plaatse toe. Op de aanwezige fietsuggestiestroken mag wettelijk gezien gewoon geparkeerd worden. Overigens kunnen we u mededelen dat de Maastrichterweg in het vastgestelde Mobiliteitsplan Valkenswaard

gecategoriseerd is als erftoegangsweg type I. Wegen in deze categorisering kennen een snelheidsregime van 30 km/h. Momenteel is de Maastrichterweg ter hoogte van onderhavige ontwikkellocatie echter nog een 50 km/h weg, en deze is dan ook als zodanig ingericht. Met de aanduiding binnen het Mobiliteitsplan van de Maastrichterweg als erftoegangsweg met 30 km/h is de gewenste toekomstige situatie aangegeven; situatie 2030. De raad heeft bij de vaststelling van dit Mobiliteitsplan bepaald dat (fysieke) aanpassingen van de infrastructuur enkel als "werk met werk" plaats mogen vinden. Concreet wordt hiermee gezegd dat de aanpassingen die een dergelijke weg nodig heeft om er een 30 km/h-zone van te maken, enkel financieel verantwoord zijn als het openbreken van de weg in de basis noodzakelijk is vanwege grootschalige riolerings- of bestratingswerkzaamheden. Alleen op die wijze kan met relatief beperkte extra kosten de gewenste 30 km/h-inrichting gerealiseerd worden. De staat van onderhoud voor de Maastrichterweg ter hoogte van onderhavige ontwikkellocatie is met betrekking tot de riolering goed. De bestrating is echter slecht. Dit betekent dat er op korte termijn (2019) enkele grote schades gerepareerd worden. Een complete vervanging van de bestrating wordt voorzien na de oplevering van het betreffende bouwplan (na 2020). Dit zal dan conform de richtlijnen voor de inrichting van een erftoegangsweg type I gebeuren, met een snelheidsregime van 30 km/h.

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

9. *In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat er conform de richtlijnen van het Waterschap geen maatregelen hoeven te worden getroffen voor waterberging en dat water geen belemmering vormt voor het plan. Echter, u gaat daarbij in zijn geheel voorbij aan uw eigen gemeentelijk beleid, o.a. zoals verwoord in het verbreed GRP, waarin staat dat nieuwbouwprojecten hydrologisch neutraal moeten worden gerealiseerd en de lokale waterhuishoudkundige situatie van de wijk Hoge Akkers en in het bijzonder het gebied Molenstraat Maastrichterweg. Zoals bleek in de zomer van 2016 hebben de wijken de Hoge Akkers en Deelhurkse Akkers een waterhuishoudkundig / waterbergingsprobleem. In juni 2016 stond het hele gebied inclusief het onderhavige plangebied, van kruising Emmalaan, Maastrichterweg, Molenstraat, Korenstraat, de Huif een lange tijd onderwater en stond, zie de foto's. Bij enkele woningen stond zelfs een dikke laag water binnen. Ook in het Wilhelminapark hebben weken noodpompen gestaan. Het onderhavige plangebied fungeerde al jaren als waterberging voor de buurt, omdat het lager ligt dan haar omgeving. Nu het perceel conform het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel wordt verhard, verslechtert de situatie voor de omgeving drastisch. Met overstromingen en wateroverlast in woningen tot gevolg. Naar aanleiding van o.a. de situatie van 2016 en de wetenschap dat deze extreme wateroverlastsituatie steeds vaker kan worden verwacht, is de gemeente Valkenwaard voor de wijk Hoge Akkers plannen aan het maken voor extra waterbergende voorzieningen. Een gemeentelijke inventarisatie heeft opgeleverd dat er in de wijk geen mogelijkheden zijn en dat die gezocht moeten worden buiten de randweg. Door het ontbreken van mogelijkheden staat de gemeente voor hele hoge investeringen om de wijk Hoge Akkers in de toekomst te beschermen tegen extreme buien. In dat kader is het onbegrijpelijk dat de gemeente instemt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Tevens is het onbegrijpelijk dat er voor dit plan geen waterbergende voorzieningen geëist worden, zoals dat bij alle andere nieuwbouwplannen in de gemeente wel wordt gedaan. Vanwege het gelijkheidsbeginsel zou de gemeente ook voor dit plan minimaal moeten eisen dat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt en dat alle toegevoegde m2 verhard oppervlak afgekoppeld worden. Als de standaard eisen t.a.v. hydrologisch neutraal bouwen worden toegepast op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, is zelfs dat een verslechtering van de huidige situatie. Het huidige plangebied van ca. 1250 m2 dient al jaren als wadi. Het onderhavige plangebied kan in de huidige situatie minimaal ca. 500m3 water bergen. (1250 m2 plangebied*0.30 ml = ca 400 m2 + 100m3 infiltratie = totaal ca. 500m3). Het plangebied ligt tenslotte minimaal gemiddeld 30cm onder de drempel van de Molenstraat en de grond is*

erg waterdoorlatend, omdat het in zijn geheel regelmatig is omgespit, ook in de afgelopen periode. Door de nieuwbouw verslechtert de waterhuishoudkundige situatie nog meer omdat het peil van de woningen 30 cm. boven de weg komt te liggen. Hierdoor ontstaat een terp. Doordat het plangebied 100% verhard wordt en er nog verharding wordt gecreëerd in het huidige openbaar gebied wordt ook nog veel water op het openbaar gebied geloosd. Wij verzoeken u dan ook om verantwoordelijkheid te nemen en nu minimaal de standaard eisen van hydrologisch neutraal bouwen op te leggen aan de ontwikkelaar. Tevens vragen we de gemeente om ook het plantsoen tussen Molenstraat en Maastrichterweg in te richten als waterberging, één en ander zoals verwoord in de vele beleidsnotities en regelingen.

Bij nieuwbouw voert de gemeente een afkoppelbeleid. Dit betekent dat bij nieuwe aanleg en rioolvervanging er een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt die aansluit op het bestaande rioolstelsel, onderschrijft de gemeente het uitgangspunt dat voor de afvoer van hemelwater geldt "hydrologisch neutraal ontwikkelen", waarbij het wenselijk is de volgorde van hergebruik, vasthouden/infiltreren, bergen en in het uiterste geval afvoeren naar oppervlaktewater aan te houden. Gezien het hier een nieuwbouwsituatie met aansluiting op bestaand rioolstelsel betreft, willen we dat er hydraulisch neutraal gebouwd wordt. Voorwaarde is dat voor het toegenomen verhard oppervlak ten opzichte van de oude situatie er een bergingseis van 60 mm. staat. De ontwikkelaar moet aantonen wat het oude verhard oppervlak was en wat het nieuwe wordt. Plannen onder 2.000 m² toevoeging aan verharding hoeven echter geen extra voorzieningen op eigen terrein te treffen. De verharding aan de Maastrichterweg 26 blijft onder de 2.000 m². Extra voorzieningen hoeven dus niet genomen te worden. Om deze reden is het bestemmingsplan op het gebied van waterberging niet aangepast. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar toegezegd om een aantal infiltratiekratten per woning aan te brengen.

Duidelijk mag zijn dat er wateroverlast is geweest in deze wijk, maar ook in vele andere wijken. De gemeente is bezig met het afronden van het BRP (doorrekening van het rioolstelsel bij bepaalde neerslaggebeurtenissen). Hierbij zijn ook de meldingen van de bewoners meegenomen. Op veel locaties heeft tijdens de hevige regen van juni 2016 de straat onder water gestaan. Gezien de heftigheid van de neerslag is dit in deze situatie niet te voorkomen; het water past niet meer in de riolering en dient tijdelijk geborgen te worden. Locaties waar veel water vanuit de openbare ruimte de woningen in is gelopen, met alle schade van dien, hebben prioriteit om aan te pakken. In dat verband zijn andere wijken naar voren gekomen waar de overlast het grootste was.

Al met al dient de ontwikkelaar te voldoen aan de gestelde waterbergingseisen. Als hieraan voldaan wordt, blijft de nieuwe watersituatie minimaal gelijk aan de uitgangssituatie. Daarnaast treft de ontwikkelaar nog extra voorzieningen in de vorm van infiltratiekratten. De wateroverlast kan dan ook niet neergelegd worden bij de ontwikkelaar, aangezien dit losstaat van het nieuwbouwplan.

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

- 10. In het vigerende bestemmingsplan zijn de maximale goot- en nok-hoogte begrenst op 4 resp. 10 meter voor het enkele hoofdgebouw, waarbij het bouwvlak beperkt was tot 9x15 meter. Daarnaast mochten er binnen het daarvoor toegestane percentage oppervlak nog bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en nok-hoogte van 3 resp. 5,5 meter. Daarmee werd een duidelijk grens gesteld aan de maximale belemmering van het vrije uitzicht en inperking van het zonlicht voor de bewoners van de tegenoverliggende panden. In het nieuwe voorstel zijn zonder goede reden de goot- en nok-hoogte verhoogd tot 7 resp. 10 meter voor het hele terrein. Hierdoor wordt vrije uitzicht en zonlicht ingeperkt. 4 respectievelijk 10 meter is al voldoende en voorkomt tevens planschade claims. Wij verzoeken u dan ook om de maximale goot- en nok-hoogte gelijk te houden aan die van het hoofdgebouw in het vigerende plan (4 resp. 10m).*

Het vigerende bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, waarin het bestemmen plaats heeft gevonden op basis van hetgeen reeds aanwezig is. Op de bestemde locatie bevond zich een café met woning. Tevens was er nog geen concrete ontwikkeling uitgewerkt voor deze locatie. Om deze reden is er (slechts) gekozen voor één woning op de bestaande locatie. Daarnaast gebruiken we standaard goot- en nokhoogtes, tenzij er een goede reden is om hier van af te wijken. Om deze reden is er gekozen voor een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter met de daarbij behorende standaardregels voor bijgebouwen. In voorliggend plan is er sprake van CPO-traject. Dit houdt in dat de toekomstig bewoners in onderling overleg diverse bouwopties kunnen doorgeven. Uiteindelijk bepalen de eigen wensen, weliswaar binnen de gegeven kaders, dus de daadwerkelijke vormgeving, bouwhoogte en situering. Flexibiliteit in de bestemmingsplanbepalingen is derhalve noodzakelijk om (bouw)opties mogelijk te maken. Het consumentgestuurde karakter van het plan heeft reeds tot bijstelling van de oorspronkelijke ideeën geleid. Flexibiliteit richting consumenten is daarom blijvend van belang. Bovendien wordt in de huidige planopzet niet uitgegaan van een maximale benutting van de bouw mogelijkheden. Slechts enkele potentiële afnemers van de woningen nemen de realisatie van een beperkte opbouw momenteel in overweging. Op basis van voorgaande wordt dan ook geen aanleiding gezien om de maximale goot- en bouw hoogten bij te stellen.

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

11. In de regels van het nieuwe plan is enkel opgenomen dat de hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Het in de verbeelding aangegeven bouwvlak beslaat echter het gehele perceel. In uw antwoord op onze eerdere inspraakreactie in 2013 heeft u aangegeven dat het bouwvlak in het vigerende plan zou worden aangepast naar 9 breed bij 15 meter diep. Om de ontwikkelaar tegemoet te komen is een uitbreiding naar 6x 6,6m breed bij 7m diep voor de omwonenden nog acceptabel, mede gelet op het eerder gestelde onder "Hoogte". Ook hier is een mogelijke 100% bebouwing van het perceel niet nodig voor de huidige bouwplannen en ook hier zou dit kunnen leiden tot onnodige planschade claims. Deze claims zouden, net als die voor de hoogte, worden gebaseerd op wat in principe maximaal wordt toegestaan: de volledige bebouwing die in de toekomst mogelijk zou worden. Wij verzoeken u dan ook om de hoofdbebouwing te beperken tot maximaal 6 bouwvlakken van ieder maximaal 6,6 x 7 meter.

Het vigerende bestemmingsplan is een actualiserend en consoliderend plan. Dit staat los van voorliggende ontwikkeling waarbij andere maten van bouwvlakken benodigd zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals reeds aangegeven, is er sprake van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-traject. Er kunnen nog diverse aanpassingen doorgevoerd worden met betrekking tot bijvoorbeeld aan- en bijgebouwen, hoogtes, situering etc. Er wordt verzocht om de bouwvlakken strak om de hoofdgebouwen te leggen, waardoor de flexibiliteit beperkt wordt. De indelingsmogelijkheden van het plan worden hierdoor ook sterk ingeperkt. Dit is onwenselijk aangezien het aantal woningen ook nog niet vaststaat. Wel wordt er een maximum van zes woningen voorgeschreven, maar dit kunnen er mogelijkerwijs dus ook vijf of vier worden. Door de bouwvlakken strak om de woningen te leggen, kan dit problemen veroorzaken bij eventuele planwijzigingen. Door flexibiliteit te bieden, maar wel globale kaders mee te geven kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden, maar blijft het binnen de gestelde bandbreedte. Om deze reden wordt vastgehouden aan het grote bouwvlak.

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

Ambtelijke wijzigingen

Naast enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zijn de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

| Nr. | Inhoud | Hoe aangepast | Waar |
|-----|--|---|--|
| 1. | <p>Bij nader inzien is het wenselijk om de gemeentelijke bomenrij, bestaande uit vier platanen, aan de zuidzijde van het plangebied duurzaam te behouden. Het geprojecteerde bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is direct dan wel bijna direct tegen de bomenrij gesitueerd. Hierdoor kan een duurzame instandhouding niet geborgd worden. Het meest recente conceptbouwplan is wat betreft bebouwing echter niet tot aan de zuidelijke bouwvlakgrens geprojecteerd. Om die reden is middels een Bomen Effect Analyse (BEA) inzichtelijk gemaakt of de voorziene gevellijn aan de zuidzijde een duurzame instandhouding mogelijk maakt. Deze BEA wijst uit dat dit mogelijk is, mits de nodige (voorzorgs)maatregelen in acht genomen worden. Dit maakt het mogelijk om het bouwvlak enigszins in te perken, zonder dat dit ten koste gaat van de gewenste eindsituatie. Op deze manier wordt een duurzame instandhouding van de betreffende bomenrij publiekrechtelijk geborgd.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvlak is (in beperkte mate) verkleind aan de zuidzijde van het plangebied. - De betreffende BEA is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. In de toelichting wordt middels een tekstuele begeleiding naar deze BEA verwezen. - De tekst van de toelichting wordt zodanig aangepast dat er op geen wijze meer de indruk kan ontstaan dat de betreffende bomen gekapt gaan worden. | <p>Verbeelding, bijlagen bij de toelichting + tekstueel in de paragrafen 3.4.1. en 4.3.4 in de toelichting</p> |
| 2. | <p>Aangezien het conceptbouwplan inmiddels verder uitgewerkt is, zijn er nieuwe inzichten ontstaan. Zo is inmiddels overeenstemming bereikt over een voorgenomen grondruil, die het plan in kwalitatieve en functionele zin kan bevorderen. Aan de hand van deze grondruil wijzigen de eigendomsposities en het voorziene gebruik van bepaalde grondstroken. Uitgangspunt is om te bestemmen conform eigendom én voorziene gebruik. Dit leidt er toe dat het plangebied beperkt vergroot wordt. De vergroting vindt hoofdzakelijk plaats aan de noordzijde, waar een smalle strook als zij- dan wel voortuin gaat fungeren. Tevens vindt de uitbreiding van een snipper plaats aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze snipper is noodzakelijk in verband met de realisatie</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Het plangebied is (in beperkte mate) vergroot - Het bouwvlak is aan de zuidwestzijde zeer beperkt verkleind, zodat een volwaardig trottoir gerealiseerd kan worden. - De enkelbestemming 'Tuin' is opgenomen in de regels en wordt daarnaast beschreven in H.7 van de toelichting | <p>Verbeelding, regels en toelichting</p> |

| | | | |
|----|---|--|-----------------------|
| | <p>van een volwaardige parkeerplek op eigen terrein. Alhoewel het voorziene gebruik ook op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd zou kunnen worden, wordt er vanuit zorgvuldigheidsoogpunt voor geopteerd om deze marginale wijzigingen toch door te voeren. Aan de hand van het bestemmen conform het voorziene gebruik, evenals in het kader van de instandhouding van de platanen is daarnaast de enkelbestemming 'Tuin' geïntroduceerd in het bestemmingsplan. Zowel aan de zuid-, als de noordzijde van het plangebied is de strook tussen de bouwvlakgrens en de plangebiedgrens bestemd als 'Tuin'. Daarnaast is de tuinbestemming eveneens aan een drietal snippers aan zowel west-, als oostzijde toegekend. Deze snippers komen in eigendom van de uiteindelijke kopers van de woningen. De gronden waar de bestemming 'Verkeer' aan toegekend is, komen in eigendom van de gemeente Valkenswaard en zullen als trottoir gaan fungeren. In het ontwerpbestemmingsplan waren de gronden ten westen van het bouwvlak bestemd als 'Wonen' (zonder bouwvlak). Aan de hand van de gewijzigde vaststelling wordt dit nu dus gecorrigeerd op basis van het eigendom en voorziene gebruik.</p> | | |
| 3. | <p>Het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder is ambtshalve gewijzigd vastgesteld, aangezien in het ontwerpbesluit de vast te stellen hogere waarden op de gevels van een inmiddels gewijzigd plan geprojecteerd waren. In het definitieve besluit is de grens van het bouwvlak aan de zijde van de Maastrichterweg aangehouden, zodat de hogere waarden in algemene zin voor het gehele bouwvlak van toepassing zijn. De vastgestelde hogere waarden ten gevolge van verkeer op de Maastrichterweg bedragen op de waarneemhoogtes 1,5 m., 4,5 m. en 7,5 m. respectievelijk 61 dB, 60 dB en 59 dB. De aan het definitieve hogere waarden besluit verbonden voorwaarden luiden:</p> | <ul style="list-style-type: none"> - De vastgestelde hogere waarden inclusief de bijbehorende voorwaarden worden benoemd in de toelichting en verankerd in de regels. | Regels en toelichting |

| | | | |
|----|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - voor alle woningen waarop de geluidbelasting meer is dan 53 dB is een geluidsluwe gevel aanwezig met een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB (incl. aftrek van 5 dB art. 110g Wgh). Voor woningen met een geluidbelasting lager dan 53 dB is dit een aanbeveling; - de verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk (doch minimaal 1 ruimte) aan de geluidsluwe gevel gelegen; - de tot de woning behorende buitenruimte dient niet aan de uitwendige scheidingsconstructie waar de hoogste geluidsbelasting optreedt gesitueerd te worden; - er dient voor voldoende gevelisolatie gezorgd te worden, zodat in het kader van een goed woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde waarde en 33 dB zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de Wgh. | | |
| 4. | De afbeeldingen van de verkaveling van het plangebied zijn ter voorkoming van misverstanden verwijderd uit de toelichting. Voornamelijk is het immers nog niet geheel concreet hoe het uiteindelijke plan daadwerkelijk vormgegeven en ingediend wordt. | Verwijderen van een tweetal afbeeldingen plus onderschrift. | Toelichting: Paragraaf 4.3.5 en paragraaf 5.1. |

Valkenswaard,

de gemeenteraad voornoemd

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.



Gemeente Valkenswaard
De heer B. Tax
Postbus 10100
5550 GA VALKENSWAARD

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl



| | | | |
|-------------|--|----------------|--------------------------|
| Boxtel | : 11 december 2017 | behandeld door | : Hans Roelofs |
| ons kenmerk | : Z46784/U59808 | doorkiesnummer | : (0411) 618 556 |
| uw kenmerk | : Uw e-mail d.d. 20-11-2017 | e-mailadres | : Hans.Roelofs@dommel.nl |
| onderwerp | : Instemming ontwerp bestemmingsplan Maastrichterweg 26 te Valkenswaard | bijlagen | : - |
| | | verzonden | : |

Geachte De heer B. Tax

Op 20 november 2017 ontving ik van u het ontwerp bestemmingsplan Maastrichterweg 26 te Valkenswaard. Het plan voorziet in de bouw van 5 a 6 woningen.

Ik stem in met het ontwerp bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Vanuit de Keur worden geen aanvullende eisen gesteld ten aanzien van deze ontwikkelingen. Er wordt voldoende rekening gehouden met de waterhuishoudkundige belangen.

Volledigheidshalve wil ik wel benoemen dat in de Regels de begripsomschrijving 'water' ontbreekt. Dit begrip komt wel terug in de bestemmingsomschrijving. Mocht er ruimte zijn kunt u het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' vervangen voor het volgende tekstvoorstel: *'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' - "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc"*.

Bij deze wil ik benadrukken dat u deze brief niet als zienswijze in behandeling hoeft te nemen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Indienen van zienswijze of inspraak


Valkenswaard

Datum 03-12-2017 16:50:43

| | |
|----------------------------------|---|
| DigiD | |
| Wilt u zich aanmelden met DigiD? | Ja |
| Aanmelden DigiD | |
| Tekstvlak | Let op: na verzenden van dit formulier kunt u de aanvraag als PDF downloaden. Heeft u nog geen DigiD inlogcode? Bij veel door de gemeente aangeboden diensten is het inloggen met DigiD verplicht. Soms heeft u de keuze om wel of niet met DigiD in te loggen. Logt u in met DigiD dan worden uw BSN, naam- en adresgegevens automatisch ingevuld. Op de website van DigiD kunt u een DigiD inlogcode aanvragen. Met uw DigiD kunt u bij steeds meer overheidsinstellingen terecht. |
| Gegevens inspreker | |
| Burgerservicenummer | ██████████ |
| Voorletter(s) | █ |
| Tussenvoegsel(s) | ██████ |
| Achternaam | ████ |
| Adres | ██████████ |
| Postcode | ██████ |
| Woonplaats | ██████████ |
| Geboortedatum | ██████ |
| Telefoonnummer | ██████████ |
| E-mailadres | ██████████████████ |
| Gegevens organisatie | |
| Naam bedrijf/organisatie | |
| KvK-nummer | |
| Adres | |
| Postcode | |
| Woonplaats | |
| Telefoonnummer | |
| E-mailadres | |

| | |
|--|--|
| Machtigen | |
| Wilt u iemand machtigen? | nee |
| Onderwerp zienswijze/inspraak | |
| Heeft uw zienswijze / inspraak betrekking op ruimtelijke plannen of overige zaken? | Ruimtelijke plannen |
| Zienswijze / inspraak ruimtelijke plannen | |
| Naam voorontwerp/ontwerp bestemmingsplan | Maastrichterweg 26 |
| Zienswijze / inspraakreactie | In dit plan is niet geregeld parkeerruimte. Extra vaak vol langs stoep in Molenstraat Ook onveilig om intree van een van de woningen pal aan de rijbaan van Maastrichterweg of een pal aan de Molenstraat te hebben |
| Bijlagen | |
| Bijlage | |
| Bijlage | |
| Bijlage | |
| Bijlage | |
| Bijlage | |
| Bijlage | |
| Verklaring | |
| Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld. | ja |

Gemeente Valkenswaard
T.a.v. College van Burgemeesters & Wethouders
Postbus 10.100
5550 GA Valkenswaard


04 JAN 2018

Datum: Valkenswaard, 2 januari 2018
Ons kenmerk: 20180102
Uw kenmerk: 
Betreft: Zienswijze "Ontwerpbestemmingsplan "Maastrichterweg 26" – Locatie café de Mossel"

Geacht College van Burgemeesters & Wethouders,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "Maastrichterweg 26", zijnde de voormalige locatie van café de Mossel. Door middel van deze zienswijze geven wij te kennen dat wij op zich positief staan tegenover deze ontwikkeling, maar tevens willen we aangeven dat de ruimtelijke onderbouwing tekort schiet, waardoor de omwonenden zwaar benadeeld kunnen worden.

Hieronder zullen wij puntsgewijs onze bezwaren benoemen.

Parkeren

Zoals u weet dient de Molenstraat vanaf de Antwerpsebaan tot aan Bakker 't Broodhuysje als parkeeroverloopgebied voor het centrum en Kempenhof. Met name op donderdagen en zon- en feestdagen en wanneer er sprake is van evenementen is de parkeerdruk heel erg hoog.

In de ruimtelijke onderbouwing gaat u ervanuit dat de vigerende bestemming "woonhuis met café" is. Echter deze bestemming is al lang achterhaald en komen te vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Deelshurkse Akkers; het café is reeds vele jaren geleden gesloten en de betreffende vergunningen zijn reeds jaren geleden allemaal komen te vervallen. In ieder geval bestaat de bouwvergunning niet meer nadat het pand was gesloopt.

De huidige bestemming voor het betreffende perceel is uitsluitend bestemming "wonen" voor maximaal 1 wooneenheid, één en ander zoals wordt aangegeven in het vigerende bestemmingsplan "Deelshurkse Akkers" dat op 23 juni 2013 is vastgesteld en ook zo in paragraaf 2.2 van de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als zodanig is benoemd. Bij het maken van een parkeerbalans mag u niet uitgaan de door u aangenomen bestemming "woonhuis met café". Er dient van de "enkel bestemming wonen" te worden uit gegaan. En in het bestemmingsplan Deelshurkse Akkers was voorgeschreven dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost en er zijn geen redenen om daar in dit geval anders over te denken; het parkeerbeleid geeft u hiertoe in ieder geval niet de ruimte.

Daarnaast geeft u aan dat in de oude situatie in de door u aangenomen bestemming "woonhuis met café", de parkeerbehoefte in het openbaar gebied werd opgelost. Deze veronderstelling is niet juist. In de oude situatie beschikte het woonhuis met huiskamercafé over een groot achtererf, dat vanaf de Molenstraat goed bereikbaar was en waar de bewoners en een enkele bezoeker de auto parkeerden.

Tevens doet de door u voorgespiegelde situatie geen recht aan de situatie uit het verleden. Café de Mossel was een echt klein huiskamercafé, dat de laatste jaren van haar bestaan

enkel nog af en toe in het weekend open was en met carnaval en waar de plaatselijke bezoekers nagenoeg allemaal per fiets of te voet naar toe gingen. Verder is in het vigerende bestemmingsplan "Deelshurkse Akkers" opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de dan geldende beleidsnota parkeernormering ten behoeven van het parkeren van auto's. Hetgeen betekent dat in het geval er op basis van het huidige bestemmingsplan een omgevingsvergunning was aangevraagd voor een vrijstaande woning er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hadden moeten worden aangelegd.

In voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt u in uw berekening gebruik van de salderingsregeling op basis van de oude "Woonhuis - cafe" situatie terwijl daar geen grond voor is. Bovendien is in het parkeerbeleid van de gemeente geen salderingsregeling opgenomen.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dient parkeren onderbouwd te worden conform het huidige parkeerbeleid van de gemeente Valkenswaard voor het betreffende woningtype II, het geen betekent dat er 1.6 parkeerplaats per woning binnen het plangebied aangelegd moet worden.

Totaal betekent dit dat er 9,6 parkeerplaatsen (zijnde 6 woningen* 1.6 pp/won) afgerond 10 parkeerplaatsen, binnen het plangebied, op het perceel kadastraal bekend Valkenswaard sectie D nummer 3250 dienen te worden gerealiseerd.

Het is vaste jurisprudentie dat u aannemelijk dient te maken dat de behoefte aan parkeerplaatsen die het nieuwe bestemmingsplan oproept op eigen terrein kan worden opgevangen. Dat kunt u niet aannemelijk maken op de wijze waarop het plan door de eigenaar verkaveld wordt; de woningen zijn inmiddels in de verkoop zodat wij van geen andere stedenbouwkundige invulling van het bestemmingsplan kunnen uitgegaan dan uit de verkoopbrochure blijkt; de keuze voor één groot bouwvlak wijst hier ook op.

Uiteindelijk zal de strijdigheid formeel ontstaan wanneer u omgevingsvergunning verleent op basis van de in de toelichting aangegeven onderbouwing van de parkeerbalans.

De parkeerdruk in dit gebied is al hoog, al was het maar door uitwijkgedrag van parkeerders die niet willen op parkeerplaatsen waar het betaald parkerenregime geldt. De reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen zijn door de uitbreidingen van de Bakker 't Broodhuysje en Berry Bikes ook hard nodig. Hierbij moet worden vermeld dat ter plaatse van het plangebied op de Maastrichterweg niet mag worden geparkeerd door de wegenstructuur. Dit betekent dat de resterende parkeerbehoefte in de Molenstraat zou moeten worden opgevangen, uitgaande van uw salderingsbeginsel. En die ruimte is er niet; u heeft geen parkeeronderzoek gehouden waaruit zou blijken dat er in de openbare ruimte voldoende mogelijkheden zijn om deze additionele parkeerbehoefte op te vangen.

Daarbij moet er ook voldoende ruimte blijven voor het dagelijks laden en lossen van de Bakker en Berry Bikes; plaatselijke ondernemers die ook niet bewust in hun functioneren dienen te worden beperkt door de beoogde bebouwing.

Wij verzoeken u dan ook de toelichting op het bestemmingsplan zo aan te passen waarbij op basis van het concrete bouwplan de behoefte aan parkeervoorzieningen op eigen terrein dien te worden gerealiseerd. Dit is conform het vigerende beleid.

Water

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat er conform de richtlijnen van het Waterschap geen maatregelen hoeven te worden getroffen voor waterberging en dat water geen belemmering vormt voor het plan. Echter, u gaat daarbij in zijn geheel voorbij aan uw eigen gemeentelijk beleid, o.a. zoals verwoord in het verbreed GRP, waarin staat dat nieuwbouwprojecten hydrologisch neutraal moeten worden gerealiseerd en de lokale

waterhuishoudkundige situatie van de wijk Hoge Akkers en in het bijzonder het gebied Molenstraat Maastrichterweg.

Afgelopen jaren heeft de gemeente miljoenen geïnvesteerd om gebieden, wijken en woningen van het gescheiden rioolstelsel af te koppelen op basis van beleidsafspraken met Waterschappen, Provincie en het Rijk.

Zoals bleek in de zomer van 2016 hebben de wijken de Hoge Akkers en Deelhurkse Akkers een waterhuishoudkundig / waterbergingsprobleem. In juni 2016 stond het hele gebied inclusief het onderhavige plangebied, van kruising Emmalaan, Maastrichterweg, Molenstraat, Korenstraat, de Huif een lange tijd onder water en stond, zie de foto's. Bij enkele woningen stond zelfs een dikke laag water binnen. Ook in het Wilhelminapark hebben weken noodpompen gestaan.

Het onderhavige plangebied fungeerde al jaren als waterberging voor de buurt, omdat het lager ligt dan haar omgeving. Nu het perceel conform het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel wordt verhard, verslechtert de situatie voor de omgeving drastisch. Met overstromingen en wateroverlast in woningen tot gevolg.

Naar aan leiding van o.a. de situatie van 2016 en de wetenschap dat deze extreme wateroverlastsituatie steeds vaker kan worden verwacht, is de gemeente Valkenwaard voor de wijk Hoge Akkers plannen aan het maken voor extra waterbergende voorzieningen. Een gemeentelijke inventarisatie heeft opgeleverd dat er in de wijk geen mogelijkheden zijn en dat die gezocht moeten worden buiten de randweg. Door het ontbreken van mogelijkheden staat de gemeente voor hele hoge investeringen om de wijk Hoge Akkers in de toekomst te beschermen tegen extreme buien.

In dat kader is het onbegrijpelijk dat de gemeente instemt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Tevens is het onbegrijpelijk dat er voor dit plan geen waterbergende voorzieningen geëist worden, zoals dat bij alle andere nieuwbouwplannen in de gemeente wel wordt gedaan. Vanwege het gelijkheidsbeginsel zou de gemeente ook voor dit plan minimaal moeten eisen dat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt en dat alle toegevoegde m² verhard oppervlak afgekoppeld worden.

Als de standaard eisen t.a.v. hydrologisch neutraal bouwen worden toegepast op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, is zelfs dat een verslechtering van de huidige situatie. Het huidige plangebied van ca. 1250 m² dient al jaren als wadi. Het onderhavige plangebied kan in de huidige situatie minimaal ca. 500m³ water bergen. (1250 m² plangebied * 0.30 m¹ = ca 400 m² + 100m³ infiltratie = totaal ca. 500m³). Het plangebied ligt tenslotte minimaal gemiddeld 30cm onder de drempel van de Molenstraat en de grond is erg waterdoorlatend, omdat het in zijn geheel regelmatig is omgespit, ook in de afgelopen periode.

Door de nieuwbouw verslechtert de waterhuishoudkundige situatie nog meer omdat het peil van de woningen 30 cm boven de weg komt te liggen. Hierdoor ontstaat een terp. Doordat het plangebied 100% verhard wordt en er nog verharding wordt gecreëerd in het huidige openbaar gebied wordt ook nog veel water op het openbaar gebied geloosd. Dit, omdat de riolering het in geval van een zware bui het nu al niet aan kan.

Als in de toekomst de huidige waterberging op het plangebied verdwijnt en de nieuwbouw wordt gerealiseerd, al dan niet met standaard waterbergingsvoorzieningen, dan blijkt de omgeving van het plangebied een heel kwetsbaar gebied met een gerede kans op overstromingen en wateroverlast in de woningen.

Voor ons als burgers is het niet te begrijpen dat de gemeente, nu zij de kans heeft, geen maatregelen neemt en dat zij accepteert dat als gemeente, zijnde de gemeenschap, op gaat draaien voor de kosten van de toekomstige voorzieningen.

Wij verzoeken u dan ook om verantwoordelijkheid te nemen en nu minimaal de standaard eisen van hydrologisch neutraal bouwen op te leggen aan de ontwikkelaar.

Wanneer u voornemens bent niet de eis te stellen van hydrologisch neutraal bouwen is er naar onze stelling overtuiging sprake van een bestemmingsplan dat de toets aan een "goede ruimtelijke ordening" niet kan doorstaan. U kunt het hydrologisch neutraal bouwen als voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan opnemen.

Nu er nog geen bebouwing is zou dit bijvoorkeur kunnen worden gerealiseerd door het aanleggen van een berging onder de toekomstige gebouwen. Omdat neutraal bouwen de huidige bergingscapaciteit nog steeds zou verkleinen verzoeken wij te onderzoeken hoe deze berging, liefst met hulp/subsidie van de gemeente, verder kan worden vergroot zodat de bestaande capaciteit niet verkleind maar juist wordt vergroot om de huidige situatie te verbeteren. Tevens vragen we de gemeente om ook het plantsoen tussen Molenstraat en Maastrichterweg in te richten als waterberging, één en ander zoals verwoord in de vele beleidsnotities en regelingen.

Hoogte

In het vigerende bestemmingsplan zijn de maximale goot- en nok-hoogte begrenst op 4 resp. 10 meter voor het enkele hoofdgebouw, waarbij het bouwvlak beperkt was tot 9x15 meter. Daarnaast mochten er binnen het daarvoor toegestane percentage oppervlak nog bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en nok-hoogte van 3 resp. 5,5 meter. Daarmee werd een duidelijk grens gesteld aan de maximale belemmering van het vrije uitzicht en inperking van het zonlicht voor de bewoners van de tegenoverliggende panden.

In het nieuwe voorstel zijn zonder goede reden de goot- en nok-hoogte verhoogd tot 7 resp. 10 meter voor het hele terrein.

Dit is om meerdere redenen niet acceptabel:

1. Met de maximale hoogtes van het vigerende plan worden het vrije uitzicht en de hoeveelheid zonlicht door het vergroten van het hoofdbouwvlak al behoorlijk ingeperkt, verruimen van de maximale hoogtes zoals voorgesteld zal tot onacceptabele inperking leiden.
2. Dat geldt des te meer als de goten niet de aanzicht bepalende hoogte vormen. In de huidige bouwplannen staan de goten haaks op de Maastrichterweg en de Molenstraat, zodat de aanzicht bepalende hoogte veel meer door de nok bepaald wordt.
3. De huidige bouwplannen voor 5-6 (semi)bungalows vragen ook niet om verruiming van de hoogtes, in deze plannen liggen de goot- en nok-hoogtes al rond de 4 resp. 10 meter, dus binnen de vereisten van het vigerende plan voor het hoofdgebouw.
4. Onnodig verruimen van de maximale hoogtes zal tot planschade claims leiden, immers toekomstige verbouwingen met deze verruimde hoogtes zouden binnen het bestemmingsplan passen en extreem veel beperking op kunnen leveren voor het uitzicht en het zonlicht waardoor de waarde van de omliggende panden zou dalen. Deze planschade claims, gebaseerd op wat maximaal zou worden toegestaan, zouden het project van 5-6 bungalows onnodig en ongewenst kunnen vertragen. Daar zitten ook de buurtbewoners niet op te wachten na ruim 8 jaar uitzicht op een niet al te fraai braakliggend terrein.

Wij verzoeken u dan ook om de maximale goot- en nok-hoogte gelijk te houden aan die van het hoofdgebouw in het vigerende plan (4 resp. 10m).

Bouwvlak

In de regels van het nieuwe plan is enkel opgenomen dat de hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Het in de verbeelding aangegeven bouwvlak beslaat echter het gehele perceel. In uw antwoord op onze eerdere inspraakreactie in 2013 heeft u aangegeven dat het bouwvlak in het vigerende plan zou worden aangepast naar 9 breed bij 15 meter diep. Om de ontwikkelaar tegemoet te komen is een uitbreiding naar 6x 6,6m breed bij 7m diep voor de omwonenden nog acceptabel, mede gelet op het eerder gestelde onder "Hoogte". Ook hier is een mogelijke 100% bebouwing van het perceel niet nodig voor de huidige bouwplannen en ook hier zou dit kunnen leiden tot onnodige planshade claims. Deze claims zouden, net als die voor de hoogte, worden gebaseerd op wat in principe maximaal wordt toegestaan: de volledige bebouwing die in de toekomst mogelijk zou worden.

Wij verzoeken u dan ook om de hoofdbebouwing te beperken tot maximaal 6 bouwvlakken van ieder maximaal 6,6 x 7 meter.

Samengevat verzoeken wij u de plannen zo aan te passen dat

- er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden aangelegd,
- dat er voldoende waterbergende voorzieningen worden getroffen opdat de huidige bewoners in de toekomst geen last van overstroming zullen krijgen,
- dat de goot- en nok-hoogte gelijk blijven aan de van het hoofdgebouw in het vigerende plan
- dat het plan voorziet in maximaal 6 bouwvlakken met ieder een maximale afmeting van 6,6 x 7m.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij in afwachting van een reactie.

Hoogachtend,



Contactpersoon namens de onderstaande bewoners van de Maastrichterweg en Molenstraat: (papieren versie met originele handtekeningen wordt nog nagestuurd)

Bijlagen: 3 foto's met wateroverlast 2016

Bylage



Wateroverlast Molenstraat



Waterhoogte vanaf Molenstraat



Opritten Maastricherweg