

Notitie : zienswijzenbehandeling ontwerpbestemmingsplan ‘Lage Heide, wonen’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Lage Heide, wonen’ heeft in overeenstemming met de voorgeschreven wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 30 december 2010, gedurende een periode van 6 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en de daaraan verbonden ter inzage termijn is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven informatiebronnen, te weten de Kempener Koerier en het Eindhovens Dagblad. Tevens is het plan gepubliceerd en te raadplegen geweest op de gemeentelijke website gedurende de ter inzage termijn. In de genoemde periode van 6 weken zijn de hieronder opgenomen zienswijzen binnengekomen.

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegen, voor het ontwerp exploitatieplan is een aparte notitie zienswijzenbehandeling opgesteld.

1.	<p>... is eigenaar van een perceel kadastraal bekend Gemeente Valkenswaard sectie H nr. 106 groot 2 ha, plaatselijk bekend als “Het Broek”. Dit perceel ligt net buiten het plangebied van het bestemmingsplan maar de toegangsweg tot zijn perceel ligt wel binnen de plangrenzen. Dit pad is momenteel verhard, ruim drie meter breed en er is sprake van een royale berm.</p> <p>De zienswijze van ... komt er op neer dat de huidige feitelijke situatie van het pad, op een zodanige manier in het plan opgenomen dient te worden dat er feitelijk noch juridisch een wijziging plaatsvindt. Voor zover het bestemmingsplan beoogt feitelijk of juridisch een gewijzigde situatie in het leven te roepen, wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dan wel in die zin dat het pad de bestemming verhard pad krijgt met een breedte van drie meter zodat een onverkorte toegang naar het perceel van ... mogelijk blijft.</p> <p><i>Antwoord</i> <i>Zoals een en ander op de verbeelding is af te lezen ligt op ‘Het Broek’ de bestemming ‘Verkeer’. De breedte van ‘Het Broek’ is volgens de verbeelding 3 meter. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wegen en straten.</i> <i>Verder maken wij hierbij de kanttekening dat een bestemmingsplan niet is bedoeld om een feitelijke situatie vast te leggen, dit is bij geen enkele locatie in het plangebied met de bestemming ‘verkeer’ gebeurd.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ingekomen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
2.	
	In de ter inzage gelegde stukken is de koppeling met het plan Lage Heideweg losgelaten. De Lage Heideweg is niet meer noodzakelijk voor de

	<p>ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Hiermee is de formele grond voor uitvoering van het bestemmingsplan Lage Heideweg ten behoeve van de ontsluiting van Lage Heide weggevallen. Hierdoor is dus ook de noodzaak voor het stuk <i>nieuwe weg</i> (ook wel genoemd westelijke omleiding Mgr. Smetsstraat), pal achter onze tuinen vervallen.</p> <p>Uit een regionale verkennende studie naar de N69 problematiek is onlangs de conclusie gekomen dat de West-parallel de meest perspectiefvolle oplossingsrichting is. Hiervoor is een verkeersader die de Luikerweg verbindt met de West-parallel noodzakelijk. Hiervoor kan het traject van de Lage Heideweg dienen. Inmiddels is duidelijk dat het behoud van de verkeersfunctie van de Westerhovenseweg mogelijk is omdat een rotonde aan de westzijde van de bestaande brug over de Keersop in de Westerhovenseweg noodzakelijk is voor aansluiting van de Lage Heideweg en de West-parallel. De Lage Heideweg zal alle sluipverkeer omleiden waardoor in alle verkeersaders in en rondom het plan Lage Heide een zeer acceptabele verkeersafwikkeling plaats heeft. De <i>nieuwe weg</i> is ook niet meer nodig om het sluipverkeer om te leiden.</p> <p>De <i>nieuwe weg</i> moet dus verwijderd worden van de tekeningen van het bestemmingsplan Lage Heide.</p> <p><i>Antwoord</i> <i>De bedoelde omleidingsroute Mgr. Smetsstraat maakt geen deel uit van het onderhavige plangebied en is niet gelegen binnen de plangrenzen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het nut en de noodzaak van de Lage Heideweg en de bijbehorende omleidingsroute is primair gestoeld op de ontlasting van het doorgaande verkeer door de bestaande woonkernen Valkenswaard en Dommelen. Een en ander is uitdrukkelijk verwoord in het in november 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Lage Heideweg".</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ingekomen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
3.	
3.1	<p>De opmerkingen uit het voortraject zijn naar tevredenheid verwerkt.</p> <p>In aanvulling op een eerdere reactie verzoekt ... conform de provinciale verordening ruimte, fase 1, het volgende punt in de toelichting, regels en verbeelding te verwerken: 'Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel. Deze dient te worden aangeduid als: "Attentiegebied EHS".</p>
3.2	<p>In de planregels, artikel 1, de begripsomschrijving voor water is benoemd als "waterberging". Het verzoek dit aan te passen.</p>

	<p><i>Antwoord</i></p> <p><i>3.1 De toekomstige woningbouwlocatie Lage Heide ligt gedeeltelijk in een attentiegebied van de Ecologische Hoofdstructuur. Zoals in de water-toets/geohydrologische rapportage (Oranjewoud, 3 december 2009) is aangegeven, geldt in dit gebied een antiverdrogingsbeleid, gericht op het behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Door middel van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) wordt voorkomen dat de grondwatersituatie en kwelsituatie negatief wordt beïnvloed.</i></p> <p><i>Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen houdt in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• dat door middel van berging en infiltratie van hemelwater wordt voorkomen dat er een snellere afvoer van water optreedt dan in de huidige situatie het geval is (compensatie extra verharding);</i> <i>• hemelwater zoveel mogelijk in de bodem wordt geïnfiltreerd, zodat de grondwateraanvulling ongewijzigd blijft;</i> <i>• de gewenste ontwateringsdiepte wordt bereikt door eventueel het maaiveld op te hogen in plaats van door drainage aan te leggen. Eventueel toe te passen drainage mag in ieder geval niet dieper dan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) worden aangelegd.</i> <p><i>Door deze maatregelen toe te passen, worden negatieve effecten op de grondwater- en kwelsituatie in het gebied en in omliggende gebieden voorkomen. Met het 'Attentiegebied EHS' wordt zodanig rekening gehouden aangezien hydrologisch neutraal wordt gebouwd dat het niet nodig is om 'attentiegebied EHS' op de verbeelding op te nemen. De waterparagraaf zal worden aangepast om te verduidelijken dat er zorgvuldig met het 'attentiegebied EHS' wordt omgesprongen. Het Waterschap zal uitdrukkelijk betrokken worden bij de verdere planuitwerking.</i></p> <p><i>3.2 Naar aanleiding van de eerdere vooroverlegreactie van ... is de bestemming 'Water' toegevoegd aan het plan. Hier hebben we echter geen aparte begripsbepaling voor opgenomen, dit omdat het begrip 'Water' zo duidelijk is dat dit begrip niet uitgelegd hoeft te worden. In de standaard van de bestemmingsplannen van Valkenswaard komt het begrip 'Water' daarom ook niet voor in de begrippenlijst.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ingekomen en heeft de volgende planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg. De toelichting en in het bijzonder de waterparagraaf wordt aangepast.</p>
4.	
	<p>Het nieuwe bestemmingsplan biedt niet meer de mogelijkheid om de container met materialen op de bouwplaats aan de Irislaan te laten staan buiten het bouwseizoen. Dit brengt de nodige problemen met zich mee.</p> <p>Het verzoek is de mogelijkheid open te laten om het bouwterrein te mogen gebruiken als winterstalling voor twee zeecontainers voorzien van</p>

	<p>een overkapping. Het buurtschap zal er zorg voor dragen dat het geheel netjes wordt afgewerkt en voorzien zal worden van een groenvoorziening. Gedurende de periode buiten het bouwseizoen zullen er geen activiteiten plaatsvinden. Mocht een permanente bouw voor water-, stroom- en sanitaire voorziening op bezwaren stuiten, dan heeft het buurtschap mogelijkheden dit anders op te lossen. Van belang is dat de tent moet kunnen beschikken over een afdoende stroomvoorziening (3x35 amp.). In geval permanente bouw niet tot de mogelijkheden behoort, hoopt het buurtschap dat het mogelijk is een eigen zekeringenkast (welke nu geplaatst is naast de wijkvoorziening) te plaatsen op het bouwterrein. Graag het bestemmingsplan op een zodanige manier inrichten dat het buurtschap de mogelijkheid heeft een nette winterstalling te plaatsen en een ruimte heeft ten behoeve van de water-, sanitair- en stroomvoorziening. Op deze manier worden het buurtschap hoge kosten en extra werkzaamheden bespaard. Hoge extra kosten kan het buurtschap niet opvangen zonder de jaarlijkse prestatie van het corso geweld aan te doen.</p> <p><i>Antwoord</i></p> <p><i>De bloemencorso opbouwlocatie vervuld een maatschappelijke functie die reed juridisch is geregeld in het bestemmingsplan 'bloemencorso wagenopbouwlocaties'. Deze regeling is integraal overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Lage Heide wonen'. De corsotent mag er maar drie maanden per jaar staan, er is ook geen stalling meer mogelijk. Indien we dit wel zouden toestaan, dan zou dat in strijd zijn met het bestemmingsplan Bloemencorso wagenopbouwlocaties, bovendien zijn andere opbouwlocaties ook aan deze regels gebonden. Gelet op de gewenste kwaliteit en uitstraling van de nieuwe woonwijk wordt hier geen uitzondering op het gemeentelijke beleid, zoals vervat in het bestemmingsplan 'bloemencorso wagenopbouwlocaties' toegestaan. Volledigheidshalve kan opgemerkt worden dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan de plaatsing van een container ook niet was toegestaan.</i></p> <p><i>Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte zal voorzien worden in de aanleg van een afdoende stroomvoorziening inclusief de hiervoor benodigde voorzieningen.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
5.	
	<p>Het verzoek om zoveel mogelijk vrije kavels in 2011, fasering 1 vrij te geven zodat er snel duidelijkheid komt voor alle wachtende mensen op de bouwlijst. Op deze manier geeft de gemeente snel duidelijkheid voor zowel de gelukkigen die mogen gaan bouwen als de mensen die teleurgesteld zullen worden.</p> <p><i>Antwoord</i></p>

Deze zienswijze heeft formeel betrekking op het ontwerp-exploitatieplan 'Lage Heide wonen' en is dan ook opgenomen in de notitie zienswijzenbehandeling ontwerp-exploitatieplan 'Lage Heide wonen'. Deze zienswijze is niet relevant voor het ontwerp bestemmingsplan 'Lage Heide wonen'. Voor de volledigheid is deze zienswijze wel in de notitie zienswijzenbehandeling ontwerp bestemmingsplan 'Lage Heide wonen' opgenomen, aangezien door de indiener van deze zienswijze is aangegeven dat deze van toepassing is voor het gehele plan 'Lage Heide wonen'.

De fasering van het exploitatieplan is vanuit de uitgangspunten van een planmatige, ruimtelijke en adequate ontwikkeling van het bestemmingsplan Lage Heide wonen tot stand gekomen. Met betrekking tot de vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap zullen in de 3 onderscheiden fasen in totaal 81 bouwrijpe kavels worden uitgegeven door de gemeente. Deze kavels zijn niet aaneengesloten in het plangebied opgenomen. Een wijziging van de fasering ten aanzien van dit onderdeel kan niet los worden gezien van een goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het bestemmings- en exploitatieplangebied.

Onderstaand wordt per fase de uitgifte van deze vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangegeven:

- *fase 1: 38 kavels (47%), uitgifte voorzien van 2012 tot en met 2015;*
- *fase 2: 10 kavels (12%), uitgifte voorzien in 2014;*
- *fase 3: 33 kavels (40%), uitgifte voorzien in 2015;*
- *totaal fase 1 t/m 3: 81 kavels, uitgifte voorzien van 2012 t/m 2015.*

Een aanzienlijk deel van deze vrije kavels is daarmee inderdaad in fase 2 en 3 van de planontwikkeling Lage Heide wonen voorzien. De gekozen fasering biedt echter ook de mogelijkheid om circa 50% van de voorziene kavels direct in fase 1 uit te geven (bv. 2012 en 2013). Tenslotte wordt de uitgifte van alle vrije kavels binnen een, voor woningbouwontwikkelingen, beperkte tijdsduur voorzien.

De fasering van de uitgifte van de vrije kavels kan los worden gezien van de duidelijkheid naar de gegadigden op de lijst voor vrije kavels. Na vaststelling van het bestemmingsplan Lage Heide wonen, zal de gemeente Valkenswaard de gegadigden op de lijst voor vrije kavels benaderen, om hun interesse te polsen in een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in het exploitatiegebied Lage Heide wonen. Hiermee wordt op korte termijn duidelijk aan welke gegadigde wanneer een vrije kavel wordt uitgegeven.

Conclusie

Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan of van het ontwerp exploitatieplan Lage Heide wonen tot gevolg.

6.	<p>In de toelichting onder hoofdstuk 5.1.6 staat letterlijk: "In de huidige planopzet voor de nieuwe woonwijk vindt de hoofdontsluiting plaats via de geprojecteerde Lage Heideweg. Dit is de meest gewenste situatie."</p> <p>Ook in hoofdstuk 5.1.5. Verkeerstructuur onder het punt "Hoofdstraat auto" wordt de hierboven bedoelde ontsluiting middels de Lage Heideweg besproken. Echter het bijgevoegde kaartje waarnaar verwezen wordt op pagina 61, geeft een heel ander beeld. Hierop wordt de "hoofdstraat auto" aangegeven via de Venbergseweg. Dit is strijdig met voormelde tekst. Ook wordt op dit kaartje de aansluiting van de Venbergseweg op de nieuwe woonwijk voorzien middels een T-kruising, waardoor het verkeer gestroomlijnd wordt naar de Lage Heideweg. Dit is een goede oplossing! Helaas is deze toelichting niet juridisch bindend.</p> <p>In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is onder Artikel 5: Verkeer helemaal niets terug te vinden van hetgeen ik hierboven heb omschreven aangaande de hoofdontsluiting via de Lage Heideweg en de aansluiting van de Venbergseweg op de woonwijk. Ook op de plankaart ontbreekt elk detail waaruit deze conclusies getrokken kunnen worden en daarmee verankerd zouden zijn in het plan. Het plan zoals het nu voorligt, is op dit gebied veel te vrijblijvend en geeft ter zake geen enkele garantie, zodat het plan het niet waardig is om als zodanig gepresenteerd te worden. In deze fase van de planvorming dient het 100% duidelijk te zijn hoe het gebied ontsloten zal gaan worden.</p> <p>Het verzoek om het bindende plandeel en de planverbeelding aan te passen en in overeenstemming te brengen met de toelichting, aangaande de hoofdontsluiting van de woonwijk middels de Lage Heideweg en de aantakking van de Venbergseweg middels een T-splitting.</p> <p><i>Antwoord</i></p> <p><i>Zoals ook staat vermeld in de toelichting is het nog niet concreet te bepalen wanneer de Lage Heideweg daadwerkelijk wordt aangelegd. Tussentijds zal de woonwijk Lage Heide ontsloten worden via de bestaande infrastructuur. Hiervan maakt de Venbergseweg onderdeel uit. De aantakking van de woonwijk op de Lage Heideweg is planologisch-juridisch vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan "Lage Heideweg". Binnen de bestemming "Verkeer", zoals is opgenomen op de verbeelding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, is de voorgestane aansluiting van Het Broek op de Venbergseweg door middel van een T-kruising mogelijk. Voor de duidelijkheid zal in de paragrafen 5.1.5. (inclusief de kaart infrastructuur) en 5.1.6 de term "Hoofdstraat" veranderd worden in "wijk ontsluitingsweg". Het reeds eerder genoemde onderzoek van DHV wijst uit dat de Venbergseweg, nu het bedrijventerrein vooralsnog niet gerealiseerd zal worden, aangemerkt kan worden als wijk ontsluitingsweg. Dit zal ook in de toelichting worden opgenomen. Op de route Venbergseweg – Pastoor Bolsiuslaan – Mg. Smetsstraat is nu al een vrachtwagenverbod van kracht.</i></p> <p>Conclusie</p> <p>Deze zienswijze is tijdig ingekomen en heeft de volgende planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg. De paragra-</p>
----	--

	fen 5.1.5 en 5.1.6 worden aangepast m.b.t. de term 'Hoofdstraat' dit wordt 'Wijk ontsluitingsweg' Verder zal de toelichting aangevuld worden met een zinsnede waaruit duidelijk wordt waarom de Venbergseweg nu wel als wijk ontsluitingsweg kan gelden.
7.	
7.1	<p>1.1 Aanleiding en doel:</p> <p>De gemeente stelt dat: "de gemeente vanwege haar ligging in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond een taakstelling op het gebied van woningbouw heeft waarin niet alleen voor de eigen behoefte, maar ook voor de migratie gebouwd moet worden". Volgens het SRE echter is de lijn voor provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose bouwen voor migratie saldo nul. Volgens het SRE ligt hier alleen een taak als deze gebaseerd is op een reële vraag uit de markt. Een concrete onderbouwing van de gemeente voor die vermeende "reële vraag" heb ik echter nog niet kunnen vinden. Zowel paragraaf 3.4.6 Woningmarktonderzoek Valkenswaard 2009, als paragraaf 5.1.4 Volkshuisvesting en programma stedenbouwkundigplan, geven mooie cijfers maar geen deugdelijke onderbouwing. Funda.nl toont eerder het tegendeel aan, er staan op 6 feb. 2011 alleen in Valkenswaard al 440 huizen te koop in alle prijsklassen, binnen een straal van 5 km zijn het er al meer dan 1700, en binnen een straal van 10 km meer dan 5300.</p>
7.2	<p>De gemeente stelt verder: "Naar verwachting neemt deze spanning verder toe als gevolg van de demografische ontwikkelingen". Deze demografische ontwikkelingen zijn ondanks mijn opmerkingen in eerdere zienswijze bij het voorontwerp bestemmingsplan nog steeds niet met feiten onderbouwd. Uit onderzoek van NIROV (Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting) blijkt eerder het tegenovergestelde, namelijk dat er als gevolg van demografische krimp voor de komende 15 jaar in Nederland 340.000 woningen te veel zijn gepland. Helaas reageert de gemeente hierop met een "eigen" woningmarkt onderzoek, zonder daarbij inhoudelijk in te gaan op de feiten uit het NIROV onderzoek. Een demografische ontwikkeling die wel duidelijk is, is dat er de komende decennia, geen bevolkingsgroei te verwachten is, en dat er binnen de bestaande populatie sprake zal zijn van een sterke vergrijzing. Als er al naar woning typologie gebouwd moet worden, dan dient deze dus vooral gericht te zijn op de in aantal toenemende senioren. Inbreidingslocaties zijn daar bij uitstek geschikt voor gezien de centrale ligging en omdat vooral juist deze vaak minder grote "nultreden woningen" daar makkelijker ingepast kunnen worden. Inbreidingslocaties zijn in ruime mate aanwezig: Luikerweg, Dommelseweg, Bakkerstraat, 't Sprengerke, Waalreseweg-Rede, etc. Bovendien zou daarmee de jarenlange leegstand en verloedering op deze locaties, eindelijk eens aangepakt worden. Een ander segment in de woningmarkt waar krapte lijkt te zijn is het startersegment. Knelpunt is hier echter niet het woning type, maar de prijs, en dus een economisch probleem. De woningprijzen zijn de laatste decennia fors opgestuwd door de almaar stijgende grondprijzen. Dit fenomeen corrigeer je niet door nog meer dure grond uit te geven. Als je aan de senioren-kant voldoende doorstroom stimuleert door het beschikbaar maken van geschikte woningen (inbreidingslocaties dus), dan komen er aan starters-kant voldoende mogelijkheden vrij.</p>

7.3	<p>Daarnaast dient opgemerkt te worden, dat dit ontwerp bestemmingsplan strijdig is met het "Reconstructieplan Boven-Dommel van de provincie Noord Brabant". Volgens dit plan is het gebied ten westen van de Venbergseweg "beschermingszone natte natuurparel", waar niet gebouwd mag worden, tenzij er elders geen mogelijkheden zijn om in een behoefte te voorzien. Als die behoefte er al mocht zijn, dan zijn er elders wel mogelijkheden, denk aan het Dommelkwartier en de vele inbreidingslocaties, waarvan hierboven enkele genoemd. Logischerwijs zouden die dus eerder ingevuld moeten worden. Resumé: behoefte en noodzaak zijn nog steeds op geen enkele manier echt aangetoond, zelfs niet nadat het SRE en de provincie n.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan vragen om een betere onderbouwing. Het plan is bovendien strijdig met bestaande provinciale plannen.</p>
7.4	<p>5.1.5 - 5.1.6 Verkeer:</p> <p>Over de te verwachten verkeersoverlast is al veel geschreven. Het eerste wat me daarin opvalt, is dat er vooral gefocust wordt op de capaciteit van het wegennet in technische zin als "acceptabele wachttijden" voor de kruispunten, maar er is nauwelijks aandacht voor beleving van de bewoners m.b.t. geluid, stank, onrust, veiligheid, etc.</p> <p>Eigenlijk wel een beetje vreemd, dat je per etmaal 3500 voertuigen (zijnde het doorgaand verkeer van N69 - N397) door een woonwijk met 30km/u wegen laat sukkelen, terwijl uit onderzoek (DHV) blijkt dat dat verkeer geen enkele relatie heeft met die woonwijk. Vreemd vooral, omdat het gebied nog ingericht moet worden, en het nu dus nog anders kan. De Lage Heideweg komt te laat of niet, dus daar kunnen we niet op rekenen. Het zou dan beter zijn om het doorgaande verkeer op een andere manier buiten de wijk om te leiden. Of toch maar te wachten op de Lage Heideweg, iets wat een groot aantal partijen in de raad tot voor kort ook als voorwaarde stelde bij dit plan.</p> <p>Overigens verbaast het me dat snelheidsbeperkende maatregelen worden aangehaald om het aantal passerende voertuigen te beperken. Zo lang er geen alternatieve route is zal het aantal verkeersbewegingen op een zeker traject natuurlijk niet afnemen. Snelheidsbeperkende maatregelen hebben naast een positief effect op veiligheid natuurlijk ook vervelende effecten als afremmende en optrekkende voertuigen, met extra herrie, onrust, fijnstof en stank tot gevolg. Niet geschikt dus voor een te drukke weg met doorgaand verkeer. Maatregelen als 30km zones, vrachtwagen verboden e.d. werken alleen als er ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt. De uitkomsten uit het DHV verkeersonderzoek gelden natuurlijk alleen als alle benodigde aanpassingen ook daadwerkelijk en tijdig gerealiseerd worden. Kan er ergens in het bestemmingsplan opgenomen worden (voor zover nog niet gebeurd) dat alle voor de ontsluiting en verkeersdoorstroming van belang zijnde onderdelen van de infrastructuur eerst wordt aangelegd, voordat met de rest van de bouwactiviteiten begonnen wordt? Ik doel hier specifiek op ontsluitingskruispunten 1 tot en met 8, zoals aangegeven in het DHV rapport, afbeelding 2 op blz. 4, waarbij vooral nr. 7 een wel heel belangrijke bijdrage zal moeten leveren in het ontlasten van de verkeersdruk in de wijk.</p>

7.5	<p>5.2 Beeldkwaliteit en Bijlage 18 Beeldkwaliteitplan: T.a.v. Pastoor Bolsiusstraat / "historisch lint" wordt gesteld dat het cultuur historische en landschappelijke karakter behouden dienen te blijven. In relatie hiermee heb ik de volgende opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorgestelde nokhoogtes tot 10 meter zijn een grove inbreuk op het bestaande sfeerbeeld in de straat. Deze zijn op geen enkele manier in overeenstemming met de typologie van de oorspronkelijke bebouwing (tot max. 7 meter) en bederven het weidse karakter van de straat. • Hetzelfde geldt voor de te korte afstanden tussen de nieuwe bouwblokken onderling (bouwdichtheid). • Een minimale dakoverstek van 40 cm is eerder strijdig met, dan in overeenstemming met bestaande bebouwing en historische bouwwijze. • Alle bestaande oude bomen aan de Pastoor Bolsiusstraat en omgeving dienen behouden te blijven. Ik zou dit graag vastgelegd hebben in het plan.
7.6	<p>6 Uitvoeringsaspecten / Realisatie: Het verschijnsel dat projectontwikkelaars pas kunnen of willen beginnen met de bouw als een minimum percentage van het project ook daadwerkelijk verkocht is, heeft de laatste jaren nogal wat lege bouwplekken opgeleverd. Hoe gaat de gemeente voorkomen dat als gevolg van een haperende economie of anderszins een gebrek aan belangstelling, we tot in de lengte der jaren in een half afgebouwd uitbreidingsplan moeten leven, met bijbehorende rommel, uitgestelde bouwactiviteiten en ander ongerief tot gevolg?</p>
7.7	<p>Algemeen: Ik heb ooit bewust gekozen en betaald voor een mooie plek in het buitengebied, met bijbehorende vrijheid en uitzicht. Het bekneld raken tussen een muur van patiowoningen enerzijds en een hoge bouwdichtheid anderzijds is een ingrijpende aantasting van mijn woon- en leefgenot. Bovendien heeft het een forse waardevermindering van mijn onroerende zaak tot gevolg. Een planschade claim wordt overwogen.</p> <p><i>Antwoord</i> 7.1 In 2009 is door het SRE het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Dit programma is realistisch, de regionale woningmarktpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van het programma en het is flexibel. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het met elkaar delen van belangrijke informatie over de woningmarkt. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. In dit programma is op pagina 11 aangegeven dat de gemeente Valkenswaard onderdeel uitmaakt van het Stedelijk Gebied. Valkenswaard is geen deelnemer in de BOR-afspraken (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten). Voor het Stedelijk Gebied geldt een <u>minimale</u> taakstelling, wat te maken heeft met het verstedelijkingsbeleid van het Rijk. De verstedelijking moet zich concentreren in het Stedelijk Gebied. Dit in tegenstelling tot het landelijk gebied, waar sprake is van bouwen voor migratiesaldo nul. De stelling dat volgens het SRE de lijn is bouwen voor</p>

migratiesaldo nul geldt dus alleen voor het landelijk gebied en niet voor het Stedelijk Gebied Valkenswaard. In SRE-verband is afgesproken dat de minimale taakstelling voor de gemeente Valkenswaard een netto toevoeging van 815 woningen bedraagt voor de periode 2010-2020. De behoefte anno 2011 komt nog steeds overeen met de prognose uit 2008.

De gemeente heeft daarnaast in 2009 ook lokaal een onderzoek naar de woonbehoeften verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Valkenswaard niet alleen sprake zal zijn van een groei van het aantal huishoudens met jaarlijks 7% in de periode tot 2025, maar ook dat er in 2009 een tekort is van ongeveer 250 woningen. Dit leidt tot de conclusie dat in de periode 2010-2020 sprake is van een lokale woonbehoefte van 1040 woningen bovenop de bestaande voorraad. De reële vraag, rekening houdend met de huidige tekorten, is gebaseerd op de rapportage van Compagnen inzake het Woonbehoefte onderzoek 2009 voor de gemeente Valkenswaard. Deze rapportage is opvraagbaar bij de gemeente, maar zullen wij tevens versturen naar de indiener. Om aan de vraag te voldoen vindt ruimtelijke planontwikkeling plaats. De planontwikkeling is afgestemd op het vastgestelde woningbouwprogramma van 1.040 toe te voegen woningen. Er is dan nog geen rekening gehouden met sloop, wat zorgt voor een extra opgave in termen van vervanging. Lage Heide is één van de plannen die ervoor moeten zorgen dat in de gemeente Valkenswaard het woningbouwprogramma, zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld, kan worden gerealiseerd. Of er wel of geen sprake is van een economische crisis, de behoefte wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Daarop richten zich het woningbouwprogramma en de ruimtelijke planontwikkeling. De doorlooptijd van ruimtelijke ontwikkelingen ligt om en nabij de 5 jaar. De economische situatie en de situatie op de woningmarkt zullen weer gaan veranderen. De gemeente moet dus verder kijken dan alleen naar de eerstkomende jaren. De huidige situatie op de woningmarkt is overigens wel van invloed op de fasering in de plannen. Lage Heide wordt niet in één keer gerealiseerd. Dat zal gefaseerd gaan gebeuren met het oog op de huidige economische recessie. In die zin begrijpen wij de ingediende zienswijze. Daarom zullen de geschetste situatie op de woningmarkt, alsmede de consequenties daarvan, voortdurend onderwerp van overleg zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

7.2 De daadwerkelijke woningbehoefte wordt niet alleen maar bepaald door de bevolkingsontwikkeling, maar ook door een trend als gezinsverdunding. Zo kan het zijn dat de bevolkingsontwikkeling stagneert, terwijl de woningbehoefte toeneemt. In de Provinciale Prognose wordt rekening gehouden met dergelijke factoren. Daarnaast is het van belang te kijken naar de schaal waarop ontwikkelingen plaatsvinden. Een bevolkingskrimp op de schaal van Nederland wil nog niet zeggen dat op regionale schaal sprake is van krimp. Volgens de Provinciale prognose neemt het inwonertal van Noord-Brabant nog toe van 2.425.000 inwoners (2008) naar ruim 2.500.000 inwoners in 2030. Zuid-Oost Brabant is bovendien een regio die economisch aantrekkelijk is in vergelijking met andere delen van Nederland. De vergrijzing vraagt inderdaad aandacht, zeker in Valkenswaard. Daar is met name in het woningbouwprogramma 2005-2010 in hoge mate rekening mee gehouden. Met als gevolg dat er nu als uitvloeisel van afspraken uit die periode vele appartementen zijn verschenen of in aanbouw zijn in het centrum van Valkenswaard. Sterke behoefte is er nu aan grondgebonden woningen, nadat in de afgelopen periode veel appartementen zijn gerealiseerd. Inbreidingslocaties zijn hiervoor niet altijd geschikt. In het Woonbehoefte onderzoek 2009 voor Valkenswaard is uitdrukkelijk gekeken naar de leeftijdscategorieën

en de woonwensen van de bevolking. Op grond daarvan zijn kans- en risicomarkten benoemd. Vervolgens is in het woningbouwprogramma voor Valkenswaard rekening gehouden met de kansen en risico's voor wat betreft de woningtypologieën. Lage Heide is nodig om de juiste bijdrage te kunnen leveren aan de realisatie van de juiste woningtypen.

7.3 De belangrijkste bestaande en waardevolle groenstructuren in het plangebied zijn behouden en bestemd als 'Groen'. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een ecologische verbindingszone als zuidgrens van het plangebied. Bovendien blijkt uit de kaarten behorende bij de VR dat het onderhavige plangebied niet is aangeduid als Ecologische hoofdstructuur. Wel is het gedeelte ten westen van de Venbergseweg aangeduid als Attentiegebied EHS. In het kader van het structuurplan "Valkenswaard-Zuid" en het daarop volgende bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" heeft er afweging plaatsgevonden van de mogelijke uitbreidingslocaties in de gemeente Valkenswaard. Hierbij kwam het plangebied Lage Heide als meest wenselijke locatie uit de bus. In de verordening Ruimte van de Provincie staat het gebied van Lage Heide wonen ook aangegeven als zoekgebied verstedelijking: stedelijk concentratiegebied. Van strijdigheid met het reconstructieplan is derhalve geen sprake. Op inbreidingslocaties in Valkenswaard en Dommelen kan maar een deel van het woningbouwprogramma van de gemeente worden gerealiseerd waardoor Lage Heide, wonen wel degelijk noodzakelijk is. De inbreidingslocaties kennen vaak beperkingen ten aanzien van verschillende woningtypologieën en snelheid in het realiseren. Zie verder ook het antwoord bij 7.1 en 7.2.

7.4 De vorm van "beleving van het verkeer, geluid, geur enz." waaraan wordt gerefereerd is voor elk individu verschillend, niet meetbaar en dus niet toetsbaar. Daarom worden er hier geen uitspraken over gedaan. In het ontwerpbestemmingsplan is nadrukkelijk ingegaan op de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woonwijk en de gevolgen hiervan voor de bestaande aansluitende infrastructuur en voor de bestaande woonwijk Oud-Dommelen. In dit kader zijn er, overigens zonder enige nadere onderbouwing, twijfels geuit over het verkeersonderzoek van DHV d.d. mei 2010. Een en ander is duidelijk naar voren gekomen in de inspraakreacties in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan (mei-juni 2010) en de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Deze geluiden hebben geleid tot een 2-tal raadsnoties, namelijk:

Inhoud motie Valkenswaard Lokaal 29 juli 2010:

Het college wordt verzocht om: "nog voordat de eerste woningen "Lage Heide" opgeleverd worden zorg te dragen voor realisatie van een goede infrastructuur die de te ontstane verkeersbewegingen goed kan verwerken".

Inhoud motie H&G 25 november 2010:

Het college wordt verzocht om: "na te gaan in welke mate een goede ontsluitingsmogelijkheid wordt geboden door het zogenaamde Holzerpaai-

ke gelegen tussen de Irislaan en de Westerhovenseweg”.

In dit kader zijn er een 2 tal nadere onderzoeken uitgevoerd, die worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan:

Samenvatting en conclusies Verkeersonderzoek Valkenswaard, november 2010:

Het hiervoor aangehaalde verkeersonderzoek van DHV is gebaseerd op een verkeersmodel. Gelet op de ingekomen reacties waarin dit onderzoek ter discussie wordt gesteld, hebben er in november 2010 in en rondom het plangebied verkeerstellingen plaatsgevonden en is door middel van een kentekenonderzoek de mate van doorgaand en bestemmingsverkeer onderzocht.

Belangrijkste conclusies zijn:

- het gehanteerde verkeersmodel (onderzoek DHV d.d. mei 2010) vertoont geen relevante afwijkingen ten opzichte van de gehouden verkeerstellingen (met andere woorden: het verkeersmodel van DHV geeft een reëel beeld);
- Ongeveer 70% van het verkeer in het onderzochte gebied kan aangemerkt worden als doorgaand verkeer.

Samenvatting en conclusies Onderzoek ontsluiting “Lage Heide wonen via Holzerpaaik”, maart 2011:

Het onderhavige onderzoek moet uitwijzen of het Holzerpaaik een goede ontsluitingsmogelijkheid biedt en daarmee de verkeerstoename in de wijk Oud-Dommelen tot een minimum beperkt. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden:

- het aanleggen van een ontsluitingsweg ter plaatse van het huidige Holzerpaaik om de wijk Lage Heide te ontsluiten heeft verwaarloosbare effecten om de verkeerstoename door de wijk Oud-Dommelen te beperken. Het verkeer blijft op basis van reistijd, -afstand en bestemming vanuit de nieuwe woonwijk richting het noorden gebruik maken van de bestaande infrastructuur in Oud-Dommelen in plaats van het Holzerpaaik. De omrijbeweging via het Holzerpaaik richting het noorden is te groot om het verkeer van Lage Heide aan te trekken;
- de aansluiting van het Holzerpaaik nabij de Westerhovenseweg is vanuit verkeersveiligheid ongewenst. Immers er komen dan twee kruispunten direct naast elkaar te liggen in de bocht in de Westerhovenseweg. Een aanpassing van de kruising is dan ook vereist;
- de benodigde wijzigingen ter plaatse van het Holzerpaaik zorgen voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zodat dit weer opnieuw in procedure dient te worden gebracht.

Deze onderzoeken bevestigen nogmaals het beeld dat het omliggende wegennetwerk voldoende capaciteit heeft om de woonwijk te ontsluiten in het geval de Lage Heideweg nog niet is aangelegd.

In de bouwgrondexploitatie zijn de verkeersdoeleinden uit het bestemmingsplan Lage Heide wonen in kosten vertaald en opgenomen. Deze verkeersdoeleinden zijn grafisch vertaald in de stedenbouwkundige verkaveling en exploitatiekaart (als onderdeel van het exploitatieplan). Daarnaast zijn de verkeersdoeleinden kwalitatief verwoord in het beeldkwaliteitplan Lage Heide deelgebied wonen en het Programma van eisen voor werken en werkzaamheden.

Concreet zijn de verkeersmaatregelen, die in de bouwgrondexploitatie zijn opgenomen, als onderstaand:

- een verbreding van de Venbergseweg en Pastoor Bolsiusstraat,*
- een nieuwe interne ontsluitingsweg, die aansluit op de Irislaan,*
- een nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg "in het verlengde van Het Broek",*
- nieuwe aansluitingen op reeds bestaande wegen (1x Mgr. Smetsstraat en 2x Irislaan (1x nieuw en 1x verbetering bestaand)),*
- een voorlopige nieuwe aansluiting in het zuidelijk deel van het exploitatiegebied op (een rotonde van) de Lage Heideweg opgenomen.*

In het kader van de systematiek van bestemmingsplannen is het niet toegestaan om een bestemming afhankelijk te maken van een feitelijke gebeurtenis, in concreto: de aanleg van verkeersremmende maatregelen.

Ten aanzien van de opmerking in de zienswijze dat snelheidsremmende maatregelen geen effect hebben op de intensiteiten, kan gesteld worden dat deze reactie in de praktijk onjuist is. Snelheidsremmende maatregelen hebben in zekere mate wel degelijk invloed op de keuze voor een te nemen route. De extra reistijd en de mate van hinderlijkheid spelen mee in de keuze voor de te nemen route. De aanname dat er geen alternatieven voor handen zijn is niet juist. De verbinding Westerhovenseweg – Bergstraat – Dommelseweg – Valkenswaard, is het beoogde alternatief dat afhankelijk van de ondervonden hinder van de route Smetstraat – P. Bolsiusstraat – Venbergseweg – Valkenswaard gekozen wan worden.

Een aantal maatregelen is al in uitvoering genomen, een 60 km/h zone is ingesteld buiten de bebouwde kom van de Venbergseweg, er is in de Venbergseweg een verkeersdrempel aangebracht en de inrit van de Mgr. Smetsstraat t.h.v. de Westerhovenseweg is als inritconstructie (plateau) vormgegeven.

Een van de meest bepalende elementen in de Pastoor Bolsiusstraat betreft de aanwezigheid van een aantal langgevelboerderijen. Deze panden worden gekenmerkt door een beperkte goothoogte. Alhoewel het ontwerp-beeldkwaliteitplan formeel geen onderdeel uitmaakt van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is het wel de uitdrukkelijke inzet van de gemeente om het beeld van de langgevelboerderijen zoveel mogelijk in de Pastoor Bolsiusstraat door te zetten. Dit heeft er toe geleid dat de nieuw te bouwen woningen in de Pastoor Bolsiusstraat een maxima-

	<p><i>le goothoogte van 4,5 meter krijgen. Zoals ook is opgenomen in de planregels mag het aantal bouwlagen boven de maximaal toegestane goothoogte maximaal 1 bedragen. Met daarbij nog de eis dat de dakhelling van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 graden, is het niet aannemelijk dat in de Pastoor Bolsiusstraat woningen met een nokhoogte van 10 meter gerealiseerd gaan worden. Er wordt derhalve niet gekozen voor een vaste nokhoogte aangezien we op voorhand een zo ruim mogelijke architectonische vrijheid willen waarborgen. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan Lage Heide wonen.</i></p> <p><i>De onderlinge afstand tussen de bouwvlakken in het bestemmingsplan bedraagt minimaal zes meter. Deze onderlinge afstand wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.</i></p> <p><i>De opmerking ten aanzien van de minimale omvang van het dakoverstek heeft geen betrekking op het onderhavige ontwerp bestemmingsplan, een inhoudelijke reactie daarop is derhalve niet aan de orde.</i></p> <p><i>Voor wat betreft de aanwezige bomen in deze straat kan opgemerkt worden dat de verbeelding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor deze bomen voorziet in de bestemming “Waarde – Laanbeplanting”. Dit houdt in dat de bomen gesitueerd in deze bestemming zijn beschermd.</i></p> <p><i>7.6 Gelet op de belangstelling voor de vrije kavels wordt hier de verwachting uitgesproken dat deze kavels binnen afzienbare termijn verkocht en ontwikkeld zullen worden. Voor de geplande projectbouw geldt dat de gemeente een afnameverplichting heeft afgedwongen gekoppeld aan de bouwaanvragen.</i></p> <p><i>7.7 Indien men van mening is dat er sprake is van waardevermindering van bestaande woningen, kunnen belanghebbenden na het onherroepelijk worden van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan een nader onderbouwd verzoek tot tegemoetkoming in plan-schade bij ons college indienen. Hiervoor geldt een separate procedure.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
8.	
8.1	<p>In het geldende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Valkenswaard is een deel van de ruimte in het plangebied bestemd voor de aanleg van een oost-west verbinding ter ontlasting van het doorgaande verkeer in Dommelen en Valkenswaard. Deze geplande weg loopt grofweg van de hoek Westerhovenseweg / Mgr. Smetsstraat naar de rotonde N69/Zuidelijke Randweg. In bovenstaand betoog wordt ik ondersteund door een uitspraak van de Raad van State van 25 maart 2009.</p>

8.2	<p>Het ontwerp legt de nadruk te veel op wonen, er wordt onvoldoende rekening gehouden met verkeersproblemen en de al in de 80-er jaren van de vorige eeuw door de provincie aangewezen cultuurhistorie van het gebied rond de Pastoor Bolsiusstraat en Mgr. Smetsstraat. Dit gebied moet ter bescherming in het buitengebied blijven.</p>
8.3	<p>In juli 2009 zijn de reconstructieplannen "buitengebied" van de provincie in werking getreden. Deze plannen met planologische doorwerking zijn leidend voor het plangebied "Lage Heide wonen", u als raad en ook het college van B&W hebben zich hieraan geconformeerd. De Raad van State heeft planologische doorwerking doorgeschoven naar de herziening van het buitengebied.</p>
8.4	<p>De provincie is middels het project "Grenscorridor N69" en een projectgroep via een brede belangenbenadering bezig met het oplossen van de verkeersproblemen rond de N69. Het ontwerpplan "Lage Heide wonen" blokkeert een in de toekomst mogelijk zeer goede verkeersoplossing als aanvulling van de totaaloplossing.</p>
<p><i>Antwoord</i></p> <p>8.1 De gemeenteraad heeft door middel van de vaststelling van het bestemmingsplan "Lage Heideweg" medio november 2009 de keuze bepaald voor de gewenste toekomstige oost-westverbinding ter ontlasting van de kernen Dommelen en Valkenswaard. Met de vaststelling van het structuurplan "Valkenswaard-Zuid", het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" en het uitwerkingsplan "Lage Heide natuur" heeft de gemeente Valkenswaard besloten om geen uitvoering te geven aan het tracé "Verlengde poot van Metz".</p> <p>8.2 Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied aangeduid als redelijk hoge historische stedenbouw. Hieraan is geen monumentale of beschermingsstatus verbonden. Door de gemeente zijn de cultuurhistorisch waardevolle panden in het plangebied, met name aan de Pastoor Bolsiusstraat, in de regels extra beschermd. Tevens is in het beeldkwaliteitplan aangegeven dat ook de nieuw te bouwen woningen aan de Pastoor Bolsiusstraat in dezelfde stijl moeten worden gebouwd. Indiener van deze zienswijze stelt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de verkeersproblemen, het blijft echter bij die enkele stelling, er wordt geen onderbouwing gegeven van deze stelling. Voor wat betreft de verkeerstoename door de nieuwe woonwijk op de bestaande infrastructuur wordt hier dan ook korthedshalve verwezen naar onze reactie onder 7.4.</p> <p>8.3 In het reconstructieplan 'Boven Dommel' is het plangebied Lage Heide wonen aangeduid als ontwikkelingszone voor nieuwe functies, op het gebied van wonen, werken en leefbaarheid. Dit is als uitgangspunt bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan Lage Heide wonen gehanteerd.</p>	

	<p><i>8.4 De ontwikkeling van de woonwijk 'Lage Heide' is in de N69-studie opgenomen als een zogenaamde 'autonome' ontwikkeling, zodat de aanleg van de woonwijk als zodanig niet ter discussie wordt gesteld. Zoals ook al eerder is aangegeven heeft de gemeenteraad van Valkenswaard reeds het bestemmingsplan "Lage Heideweg" vastgesteld.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
9.	
9.1	<p>Dit plan is niet op juiste gegevens tot stand gekomen doordat bestaand beleid niet goed is verwerkt in dit plan waardoor ook de exploitatieopzet te kort schiet en tevens afgekeurd dient te worden net zoals het Ontwerpplan Lage-Heide Wonen.</p> <p>Wij voegen de volgende brieven en inspraken toe aan dit Ontwerpplan, zij dienen als ingelast en toegevoegd aan deze Ontwerpplannen. Alle punten hier in genoemd dienen gezien te worden als zienswijzen in deze Ontwerpplannen.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Brief 18 maart 1997 inzake Structuurplan Dommelen - zuid aan de Raad. b. Brief 12 juni 2010 Beeldkwaliteitplan "Lage - Heide wonen". c. Brief 12 juni 2010 Beeldkwaliteitplan "Lage - Heide Landgoed". d. Brief 13 juni 2010 Voorontwerp - bestemmingsplan "Lage - Helde wonen". e. De gehele procedure van de reconstructieplannen Noord-Brabant in werking getreden 29 juli 2005 en uitspraak Raad van State 16 mei 2007. f. Procedure Correctieve herziening reconstructieplannen met uitspraak Raad van State 20 januari 2010. g. Procedure Lage-Heideweg procedure loopt bij Raad van State nr. 200909837/1/R3. h. Brief 2 oktober 2010 inzake "Ontwerp -Uitwerkingsplan Lage -Heide Natuur" in het bestemmingsplan Dommeldal Valkenswaard-Zuid. i. Raadsbesluit juni 2005 inzake bestuursovereenkomst met de Provincie inzake herzieningsverplichting "Buitengebied". j. Exploitatieplan "Lage-Heide wonen". k. Natuurbeheersplan procedure Raad van State nummer 201100795/1/H2. l. Voorbereidingsbesluit Valkenswaard-Zuid 1 december 2005 procedure 200800772/1/R2 Raad van State uitspraak 25 maart 2009 Valkenswaard-Zuid. m. Procedure bebouwde komgrenzen bij de Rechtbank procedure nr. II/75beslu V 35/C2. <p>9.2 We hebben aangegeven dat we als belanghebbenden betrokken willen worden in de planvorming, en onder voorwaarden medewerking willen verlenen om een goedgekeurd plan te krijgen. Ondanks onze eerdere verzoeken is dit nog steeds niet gebeurd.</p>

9.3	Wij blijven bij onze zienswijzen dat het verkeer het grootste maatschappelijk probleem is, dit is belangrijker dan minder dan 330 woningen bouwen, dat kan nog elders en het verkeersprobleem in dit gebied gaat niet elders. Er mag wel gebouwd worden maar eerst de wegenoplossing en een geheel goedgekeurd plan.
9.4	Bestaande en erkende natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden onvoldoende meegenomen in dit Ontwerpplan en Exploitatieplan. Als voorbeeld, de westkant van de Venbergseweg is natte natuurparel dus E.H.S. van het Keersopdal. Deze zijn vastgelegd in de reconstructieplannen Boven-Dommel en ook door uw gemeenteraad. In dit gebied geldt het 'nee tenzij' en hier mag alleen maar gebouwd worden als er zwaar wegende belangen zijn en die zijn er niet, er zijn andere bouw mogelijkheden in het buitengebied.
9.5	Er wordt gesteld dat Valkenswaard-Zuid nu Lage-Heide de enige locatie is in het buitengebied waar nog gebouwd kan worden, dit is niet de waarheid. Dommelkwatier is zo'n locatie en achter het valkterrein is ook nog mogelijkheid.
9.6	Men bouwt voor leegstand er staan meer dan 450 huizen te koop in Valkenswaard en er staan al vele huizen leeg. Alleen al in de Bergstraat - Westerhovenseweg en de Mgr Smetsstraat staan 10 huizen leeg.
9.7	Met dit bouwplan gaat de openheid van het gebied verloren tussen bestaande landschappen en natuurgebieden ook de cultuurhistorie wordt aangetast.
9.8	Geen woningen in het overstromingsgebied van de Maas, hierin mag niet gebouwd worden, dus geen terp met landgoed.
9.9	De enige bestaande ecologische verbinding in het gebied wordt aangetast hier hebben we grote bezwaren tegen.
9.10	Onze voorgestelde verkeersoplossing in de brieven van 12 en 13 juni en 2 oktober 2010 dient als ingelast en toegevoegd aan deze zienswijzen, het is de best mogelijke verbinding tussen de N396 en N397 en lost vele verkeersproblemen op, wat de Lage - Heideweg niet doet.
9.11	De waterberging dient eerst vastgelegd te worden in het te herziene bestemmingsplan "Buitengebied" dit is via een besluit van uw Gemeenteraad en een uitspraak van de Raad van State besloten.
9.12	De gegevens die gehanteerd worden om de noodzaak van bouwen aan te geven zijn sterk verouderd en dienen niet gebruikt te mogen worden

	om dit gehele gebied onherstelbaar te vernielen. De wachtlijst van bouwgrond zoekende dateert van 1986, hier staan veel mensen op die jaren geleden hebben gebouwd.
9.13	Onze voorgestelde verkeersoplossing is vele malen beter dan de Lage -Heideweg in verband met het verkeersoplossend vermogen, het landschap, de natuur, de cultuurhistorische ecologische verbinding en de luchtkwaliteit.
9.14	De aardkundige waarden worden ernstig aangetast met deze bouwplannen dit dient niet toegestaan te worden.
9.15	De waterberging dient eerst zoals vastgesteld door de Raad van State op 16 mei 2007 in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied "en daarna pas "Lage -Heide wonen" in procedure brengen.
9.16	Het exploitatieplan maakt verschillen in prijzen voor aan te kopen gronden hier hebben we grote bezwaren tegen.
9.17	Wij willen meewerken aan het tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan maar dan moet ons verkeersvoorstel meegenomen worden en de gronden tegenover de huizen van de Pastoor Bolsiusstraat moeten hun agrarische bestemming behouden. Op deze manier kunnen er meer dan 200 woningen gebouwd worden tussen de weg en de bestaande bebouwing aan de Irislaan. Maar eerst een onherroepelijk plan.
9.18	In december 2005 is een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele gebied van Lage Heideweg, Valkenswaard -Zuid en het Dommeldal alle plannen hierin dienen in een plan aan de orde te komen, niemand weet nog waar hij aan toe is. Dit voorbereidingsbesluit is genomen na de in werking treding op 29 juli 2005 van de reconstructieplannen, daardoor gaan de reconstructieplannen voor zolang deze procedures hiermee niet zijn voltooid.
9.19	De tekortkomingen in de E.H.S. zoals natte natuurparels en waterberging dienen zoals vastgesteld eerst in een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied " aan de orde te komen en vastgelegd
9.20	Belangenverstrengeling en gelijke behandeling. Waarom maakt u in geheime vergaderingen afspraken met projectontwikkelaars en projectgroep Zuid en is er in dertien jaar niet een gesprek geweest met de andere belanghebbenden.
9.21	De Provincie Noord-Brabant heeft grote bedenkingen tegen het plan in het vooroverleg, wij zijn het eens met deze opvattingen en blijven het

onaanvaardbaar vinden dat het gebied op deze manier vernield wordt.

Antwoord

9.1 Al uw ingediende reacties in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Heide wonen', zullen wij zorgvuldig behandelen. Tussen 1997 en nu zijn er op zowel nationaal, provinciaal als lokaal niveau diverse beleidswijzigingen doorgevoerd. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan komt het actuele beleid aan de orde. Wij zullen in deze procedure daarom niet ingaan op de door u ingediende zienswijzen uit 1997. Volledigheidshalve willen wij erop wijzen dat de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zowel een uitspraak heeft gedaan in het kader van de mede namens u ingediende beroepschriften in het kader van het reconstructieplan 'Boven-Dommel' en het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid'. Dit houdt in dat deze dossiers tot bij de hoogste rechterlijke instantie zijn behandeld, zodat een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de in het kader van deze procedures ingebrachte reacties niet aan de orde is.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Heideweg' en het ontwerpbestemmingsplan Lage Heide wonen zijn twee verschillende bestemmingsplannen, die aan elkaar grenzen. Wij zullen in deze procedure daarom niet ingaan op de door u ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Lage Heideweg'. Immers in dit kader beschikt u over het standpunt van de gemeenteraad, zoals verwoord in de zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan 'Lage Heideweg'. Voor de beide ontwerpbeeldkwaliteitplannen en het ontwerp-exploitatieplan gelden separate procedures, zodat de gemeentelijke reactie op uw opmerkingen in die afzonderlijke procedures aan bod komen.

9.2 Als belanghebbende bent u betrokken bij de planvorming door middel van de gemeentelijke nieuwsbrief die wordt uitgebracht bij nieuwe ontwikkelingen. Via officiële publicaties en de gemeentelijke website kunt u de ontwikkelingen volgen en op gezette tijden reageren in de procedure. In de periode van tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Lage Heide wonen heeft de gemeente op een speciale informatieavond uitvoerig toelichting op het plan gegeven en vragen beantwoord. De gemeente Valkenswaard heeft een convenant met de wijkraad Dommelen opgesteld met daarin opgenomen op welke wijze en op welk moment de gemeente de wijkraad betreft bij de totstandkoming van nieuw beleid. Op grond hiervan hebben we regelmatig overleg met de wijkraad Dommelen, waarin de belangen van de inwoners van Dommelen vertegenwoordigd zijn. Tevens hebben er diverse gesprekken tussen u en de portefeuillehouders plaats gevonden.

9.3 Voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk wordt hier korthedshalve verwezen naar onze reactie onder 7.4.

9.4 De belangrijkste bestaande en waardevolle groenstructuren in het plangebied zijn behouden en bestemd als 'Groen'. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een ecologische verbindingszone als zuidgrens van het plangebied. Bovendien blijkt uit de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (VR) dat het onderhavige plangebied niet is aangeduid als Ecologische hoofdstructuur.

Wel is het gedeelte ten westen van de Venbergseweg aangeduid als Attentiegebied EHS. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 3.1.

9.5 Er zijn verschillende mogelijkheden binnen de gemeente Valkenswaard. De gemeente moet volgens de regionale woningbouwafspraken minimaal 815 woningen toevoegen in de periode 2010-2020. Het lokale woningbouwprogramma dat rekening houdt met de eigen behoefte en het inlopen van het huidige woningtekort, voorziet in een toevoeging van 1.040 woningen in de periode 2010-2020. In beide gevallen spreken we over een netto toevoeging: sloop betekent nog een extra opgave. Het "bruto" programma voorziet zelfs in 1.260 woningen. In Lage Heide worden 330 woningen gerealiseerd. Dan blijven er nog 930 te realiseren woningen over, rekening houdend met sloop. Indien het project Dommelkwartier gerealiseerd zal worden, voorziet dit plan in 183 woningen. Dan hebben we nog een aantal inbreidingslocaties in Valkenswaard en Dommelen, hier kan echter maar een deel van het woningbouwprogramma van de gemeente worden gerealiseerd. De inbreidingslocaties kennen vaak beperkingen ten aanzien van verschillende woningtypologieën en snelheid in het realiseren.

9.6 Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 7.1.

9.7 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.8 Het Dommeldal is aangewezen als overstromingsgebied van de Dommel. Ter bescherming van de woonwijk wordt de oeverwal aangelegd en de terp wordt gerealiseerd ten behoeve van de landgoedwoningen. Uit de watertoets blijkt dat er voldoende waterberging mogelijk is, ook bij realisatie van de terp. Voor de goede orde dient hierbij opgemerkt te worden dat de landgoedwoningen buiten het onderhavige plangebied vallen.

9.9 De belangrijkste bestaande en waardevolle groenstructuren in het plangebied zijn behouden en bestemd als 'Groen'. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een ecologische verbindingszone als zuidgrens van het plangebied. Bovendien blijkt uit de kaarten behorende bij de VR dat het onderhavige plangebied niet is aangeduid als Ecologische hoofdstructuur. Wel is het gedeelte ten westen van de Venbergseweg aangeduid als Attentiegebied EHS.

9.10 Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 8.1.

9.11 De bedoelde waterberging maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied (is namelijk gelegen in het uitwerkingsplan Lage Heide natuur), zodat een inhoudelijke reactie niet aan de orde is.

9.12 In 2009 is door het SRE het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Dit programma is realistisch, de regionale woningmarktpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van het programma en het is flexibel. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het met elkaar delen van belangrijke informatie over de woningmarkt. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. Er is dus geen sprake van verouderde gegevens. De wachtlijst voor bouwgrondzoekenden is in 2006 geactualiseerd, momenteel is men bezig met een nieuwe actualisatie van de lijst.

9.13 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.14 De aardkundige waarden zijn primair aanwezig in het direct aangrenzende plangebied Lage Heide natuur. Aan het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor de woonwijk liggen diverse archeologische onderzoeken ten grondslag. De behoudenswaardige locaties en de nog te nader onderzoeken gronden zijn bestemd als "Waarde – archeologie 1" en "Waarde – archeologie 2". Van een aantasting van archeologische waarden is dan ook geen sprake.

9.15 De bedoelde waterberging maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied (is namelijk gelegen in het uitwerkingsplan Lage Heide natuur), zodat een inhoudelijke reactie niet aan de orde is.

9.16 Zie voor de gemeentelijke reactie de aparte notitie: zienswijzenbehandeling ontwerp-exploitatieplan Lage Heide wonen.

9.17 De door reclamanten benoemde verkeersoplossing is met de vaststelling van het structuurplan "Valkenswaard-Zuid", het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" en het uitwerkingsplan "Lage Heide natuur" niet meer aan de orde.

9.18 Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van 1 jaar. Verlenging van de werking van een voorbereidingsbesluit kan alleen plaats vinden door de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan binnen de periode van het voorbereidingsbesluit. Dit is niet gebeurd, zodat het voorbereidingsbesluit uit 2005 al geruime tijd niet van kracht is.

9.19 Korthedshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 9.9.

9.20 Deze opmerking is planologisch niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

	<p>9.21 De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt en de provincie is akkoord met het ontwerp bestemmingsplan Lage Heide, wonen.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ingekomen en heeft de volgende planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg. De toelichting en in het bijzonder de waterparagraaf wordt aangepast.</p>
10.	
	<p>Huizen bouwen in Valkenswaard is totaal overbodig. In 2008 kon het SRE misschien niet overzien dat 330 woningen in Valkenswaard Zuid te veel van het goede was. Maar nu kun je zien dat 330 woningen in Lage Heide ten koste gaat van te veel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financiële ruimte in de toekomst, als je tenminste de OZB niet ziet als een onuitputtelijke bron van inkomsten. - De onbebouwde groene ruimte ten zuiden van Dommelen. - De afzetmogelijkheden voor woningen te bouwen op lege plekken in het centrum, onder andere Kloosterplein / Luikerweg en Ema terrein. - De mogelijkheid voor babyboomers om hun huis te verkopen voor een appartement in het centrum of een vorm van beschermd wonen. - Bewoners van Valkenswaard die hun huis willen of moeten verkopen zijn het kind van de rekening. - Het ontstaan van achterstandswijken wordt veroorzaakt door Lage Heide wonen. Als je deze samenhang ontkent, dan mis je mijn inziens het totaaloverzicht. Hoe groot het aanbod op de woningmarkt ook is, er zullen altijd mensen zijn die liever een nieuw huis willen, liefst zelf gebouwd. Om zulke mensen woningzoekenden te noemen gaat te ver. Ze zoeken eerder een droom. Persoonlijke individuele woonwensen moet je niet meebetalen uit collectieve middelen (belastinggeld). In het verleden was er nog wel winst te behalen voor de gemeentelijke financiën, maar die tijden zijn voorbij (nog afgezien van ongewenste effecten). De golf babyboomers met een eigen huis zal de komende twintig jaar voor voldoende aanbod zorgen, of we moeten allemaal héél oud worden. Demografische gegevens zijn voor het kijken naar de toekomst een zekerheid (afgezien van grote rampen). - Als je denkt te moeten groeien is dat ten koste van andere gemeentes, hoe egoïstisch wil je zijn. Degenen die denken dat we steeds kunnen blijven groeien zijn ouderwets. Voor ons welzijn is dat niet nodig. Moderne denkers, zoals bijvoorbeeld Herman Wijffels, weten intussen dat je de eindigheid van grondstoffen en energie bij al je plannen moet meewegen: rentmeesterschap. Het aanleggen van parken (die voortdurend kostbaar onderhoud blijven vragen) ten koste van agrarisch gebruik van gronden, als zogenaamde natuurcompensatie is slecht voor het milieu. We moeten de energie uit de korte koolstofkringlopen gebruiken, [groene energie] en niet de energie uit de lange koolstofkringlopen te weten olie, kolen en gas. Goede landbouwgrond uit cultuur nemen voor een 'park' kun je onmogelijk duurzaam noemen. De gedragsverandering die we van burgers verwachten mogen we ook van de overheid verlangen.

	<ul style="list-style-type: none"> - De belangen van bouwbedrijven en hun werknemers zijn in de toekomst beter gediend met vernieuwbouw, of hebben we na een paar jaar bouwen op Lage Heide nog wat plannen in het vat? Eens houdt het toch op. - Niemand heeft zoveel invloed op de toekomst van Valkenswaard als de gemeente. Dat is een enorme verantwoordelijkheid, die nog vergroot wordt omdat alles met belastinggeld betaald wordt. Of het nu rijks-, provinciaal-, gemeentelijk-, of waterschapsgeld is, het wordt uiteindelijk door de gewone burgers opgebracht. - Misschien is het moeilijk om op eerder genomen besluiten terug te komen. In heel Nederland en ook in de ons omringende gemeenten worden veel bouwplannen geschrapt. Een moedig bestuurder durft op ingezette plannen terug te komen, durf flexibel te zijn. Bovendien, als je de bouwmogelijkheden die er in Lage Heide zijn op dit moment niet gebruikt, wil dat niet zeggen dat ze voor de toekomst verloren zijn. Ook over bijvoorbeeld twintig jaar kun je er nog steeds bouwen. Dan met de kennis en inzichten van dat moment. - Veel mensen interesseert het niet of nauwelijks, maar wij als bedrijf worden geslachtofferd, onze ontplooiingsmogelijkheden zijn weg. Door zogenaamde natuur op kleine stukjes worden onze (ook kleine) percelen totaal onrendabel. - Wij missen in de plannen respect voor de geschiedenis, het landschap, de bewoners, de cultuur en de natuur. - We kunnen nog steeds trots zijn op wat in Valkenswaard bereikt is, wat er is, ook aan niet Materiële zaken, zoals bloemencorso, handelse processie, carnaval, muziek, sport, verenigingen, vrijwilligers, solidariteit, verdraagzaamheid, natuur, molens, buurtverenigingen. Dat maakt ons als dorp tot wat we zijn. We kunnen trots en tevreden zijn daar hebben we Valkenswaard Zuid en Lage Heide wonen niet voor nodig. <p><i>Antwoord</i> <i>Algemeen kan gesteld worden dat in deze zienswijze weinig planologisch relevante zaken naar voren gebracht worden. Inhoudelijk zal dan ook alleen ingegaan worden op het aspect woningbehoefte.</i></p> <p><i>Korthedshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 7.2.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
11.	
	<p>Bij dit ontwerpplan wordt de ontsluiting van de nieuw te bouwen wijk voorzien via de nog aan te leggen Lage Heideweg. Het is niet zeker dat de Lage Heideweg er zal komen. De gemeente Bergeijk heeft de aanleg van de Lage Heideweg afhankelijk gemaakt van de aanleg van de gehele Westparallel. Wanneer de Westparallel er niet komt dan komt de Lage Heideweg er ook niet en daardoor ontbreekt dan een behoorlijke ontsluiting.</p>

	<p>ting van de nieuw te bouwen wijk. Het nu aanleggen van deze wijk betekent dat de gemeente zich in een positie laat wringen waarin de Lage Heideweg toch aangelegd moet gaan worden. Dit betekent, gezien de opstelling van Bergeijk een keuze voor de Westparallel. Inmiddels wordt langzaam duidelijk dat de Westparallel niet langer het enige alternatief is voor de N69-problematiek. Het wordt steeds meer partijen duidelijk dat de Westparallel niet de gewenste oplossingen zal bieden. De gemeente zou daarom moeten wachten met een besluit te nemen op dit ontwerpplan totdat duidelijk is wat de oplossing wordt voor de N69-problematiek. Ook wordt, door deze wijk aan te leggen, een mogelijk alternatief voor de Lage heide weg als onderdeel van de Oost-Westverbinding N397-N396 gedwarsboomd. Deze verbindingsmogelijkheid is terug te vinden in een bestemmingsplan van 1962. Het is een verbinding tussen de Dommelsedijk en de rotonde op de Luikerweg en Zuidelijke Randweg.</p> <p><i>Antwoord</i> <i>Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 7.4 en 8.1. en 8.4.</i> <i>De ontwikkeling van de woonwijk 'Lage Heide' is in de N69-studie opgenomen als een zogenaamde 'autonome' ontwikkeling, zodat de aanleg van de woonwijk als zodanig niet ter discussie wordt gesteld.</i> <i>Uit diverse onderzoeken blijkt dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk mogelijk is via het bestaande wegennet, zodat er geen noodzaak bestaat om te wachten op de uitkomst van de N69-studie.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
12.	
	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze 11.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
13.	
	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze 11.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>

14.	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze 11.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
15.	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze 11.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
16.	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze 11.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
17.	<p>Buurt Braambos kan er niet mee instemmen dat de gemeente in Valkenswaard woningen gaat bouwen op een plaats waar de oplossing ligt voor het ontsluiten van Valkenswaard en Dommelen. Er ligt een goedgekeurd bestemmingsplan uit 1962 die voorziet in deze ontsluiting. Zolang er uit de acht varianten geen goedgekeurde oplossing ligt voor de N69 problematiek op te lossen kan het niet waar zijn dat jullie al beginnen met vast het net te sluiten door daar vast woningen te bouwen. Door de ontsluiting problemen op de gemeente Bergeijk af te schuiven, terwijl u het zelf op kunt lossen worden jullie steeds ongeloofwaardiger.</p> <p><i>Antwoord</i> <i>Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 11.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>

18.	
	<p>Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 7.</p> <p><i>Antwoord</i> <i>Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 7.</i></p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
19.	
19.1	<p>Plangrens en bestemming Parkeren Hoek Crocuslaan Irislaan. In de reactie van B&W op mijn inspraak reactie wordt o.a. gesteld dat de parkeerplaatsen aan de parallelweg Crocuslaan onjuist op de kaart zijn ingetekend en komen te vervallen (c4) en dat deze inspraak reactie leidt tot aanpassing van de kaart van het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied en tot aanpassing van de kaart van het ontwerp bestemmingsplan Lage Heide Wonen (c6). T.a.v. de aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan Lage Heide Wonen heb ik geconstateerd dat de kaart niet is aangepast. Ik verzoek u de kaart/verbeelding alsnog aan te passen e.e.a. conform de plankaart bestemmingsplan Dommelen (bijlage 1) en de plangrens te verleggen zoals aangegeven op bijgevoegde kaart (bijlage 2).</p>
19.2	<p>Verkeersontsluiting. In de reactie van B&W op mijn inspraak reactie stelt B&W dat op basis van een door DHV uitgevoerd onderzoek de bestaande verkeersstructuur van Oud Dommelen toereikend is om ook te kunnen dienen als ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Ik ben het niet met deze conclusie eens om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ik heb sterke twijfels ten aanzien van de inhoud en daarmee t.a.v. de gepresenteerde conclusies van dit rapport. Ik heb het uitgebreid bestudeerd en kom tot de conclusie dat verkeerde feiten worden weergegeven. Zo geeft de rapportage aan dat het Begoniapad, maar met name het Fresiapad doorgaande wegen zijn (Fresiapad zelfs tot 230 verkeersbewegingen in 2020, zie bijlage 3), terwijl dit toch echt doodlopende straten zijn. Daarnaast geeft het rapport aan dat de Ranonkelstraat anno 2020 maar weinig verkeer verwerkt (slechts 22 verkeersbewegingen in beide richtingen). Als deze eenvoudig te verifiëren onderdelen al niet kloppen, dan trek ik het hele rapport in twijfel en vraag ik u nader onderzoek te laten verrichten, zodat de juiste feiten en conclusies boven tafel komen.
19.3	<ul style="list-style-type: none"> - Naast bovengenoemde twijfels ten aanzien van de inhoud deel ik de mening van DHV dat de verkeersstructuur van de bestaande wijk toereikend is als ontsluiting van de nieuwe wijk niet. Uit bijgevoegde bijlage (bijlage 4) blijkt dat de verkeersintensiteit in de wijk toeneemt met ten

	<p>minste een factor twee tot zelfs een factor vier voor sommige straten. Zelfs als deze grote toename binnen wettelijke normen blijft is er naar mijn mening sprake van een ontoelaatbare toename van de verkeersintensiteit en daarmee van overlast en onveiligheid in de bestaande wijk. Ik verzoek u dan ook om niet in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en B&W op te dragen om nader onderzoek te doen naar een verantwoorde verkeersstructuur voor de bestaande wijk en te komen met een alternatief waarbij de verkeerstoename beperkt wordt tot maximaal 50% per straat en dit alternatief te verwerken in een aangepast en opnieuw aan uw raad ter besluitvorming aan te bieden ontwerp bestemmingsplan. Een vervroegde aanleg van de Lage Heide weg kan daarvoor een mogelijke oplossing zijn.</p>
19.4	<p>Zoals ik hierboven al aangaf kan een vervoegde aanleg van de Lage Heideweg een oplossing vormen voor de ontoelaatbare toename van de verkeersdruk in de bestaande wijk. Ik verzoek u daarom om in het bijbehorende exploitatieplan een bouwverbod op te nemen totdat de Lage Heideweg is gerealiseerd.</p>
19.5	<p>In het DHV rapport neemt de verkeersintensiteit voor de parallelweg Crocuslaan toe van 0 tot 78 respectievelijk 98 (zie bijlage 3). Dit vind ik vreemd aangezien B&W in haar reactie op mijn inspraak reactie aangeeft dat de inrichting van de bestaande Crocuslaan niet wordt aangepast. Kunt u bevestigen dat de inrichting van de bestaande Crocuslaan niet wordt aangepast en dat derhalve, gezien de (verkeersremmende) inrichting van de parallelweg Crocuslaan de verkeersintensiteit hier niet kan toenemen zoals weergegeven in het DHV rapport.</p>
19.6	<p>Economische uitvoerbaarheid. In de reactie van B&W op mijn inspraak geeft B&W geen antwoord op mijn vraag of en op welke wijze de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderzocht en of en hoe daarbij rekening is gehouden met een verminderde afzet van nieuwbouwwoningen als gevolg van de kredietcrisis. B&W geeft in haar reactie alleen aan dat met het exploitatieplan het kostenverhaal is verzekerd en daarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet aangepast. Naar mijn mening motiveert het voorliggende ontwerp bestemmingsplan daarmee onvoldoende waarom dit plan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid gaat verder dan alleen de constatering dat het kostenverhaal verzekerd is. Er dient ook gemotiveerd te worden of er voldoende afzet/markt is voor het te realiseren (woon)programma. Naar mijn mening motiveert B&W onvoldoende dat er voldoende afzet/markt is voor het te realiseren woonprogramma, zeker gezien de gevolgen van de kredietcrisis. Ook het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 dat is opgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en op 17 december 2009 vastgesteld door de regio raad en het Woningmarktonderzoek Valkenswaard 2009 geven hiervoor onvoldoende motivering omdat deze eerder in gaan op de verhuis wens van huishoudens, dan op de mogelijkheden om deze wens te verwezenlijken (markt). Bovendien zijn beide niet meer actueel gezien de recente ontwikkelingen in de woningmarkt als gevolg van de kredietcrisis.</p> <p>Ik verzoek u dan ook niet in te stemmen met voorliggend ontwerp bestemmingsplan en B&W op te dragen nader onderzoek te doen naar de</p>

economische uitvoerbaarheid en een op basis van dit onderzoek een aangepast ontwerp bestemmingsplan ter besluitvorming voor te leggen.

Antwoord

19.1 De verbeelding zal worden aangepast. In de middenberm van de Crocuslaan zal de bestemming "Groen" worden gelegd i.p.v. "Verkeer".

19.2 Korthedshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 7.4. Ter aanvulling kan vermeld worden dat ook doodlopende straten, zeker met parkeergelegenheden zoals in het Begoniapad en Fresiastraat, verkeer genereren. Aan beide uiteinden van de betreffende wegen is dit het geval en rijdt hier derhalve verkeer in en uit. Het verkeersmodel heeft helaas niet de mogelijkheid om dit op deze kleine schaal los te knippen.

19.3 Zoals ook onder 19.2 is verwoord heeft er een nader onderzoek plaats gevonden naar de toename van het aantal verkeersbewegingen in de bestaande wijk Oud-Dommelen. Natuurlijk zal er sprake zijn van een verkeerstoename binnen Oud-Dommelen. Een toename of afname procentueel uitdrukken is echter niet realistisch indien het gaat om relatief lage verkeersintensiteiten. Bij beoordeling van verkeersintensiteiten dient gekeken te worden naar absolute aantallen in verhouding tot de functie en inrichting van de weg. In dit geval is daarbij geen sprake van een onevenredige toename van overlast en verkeersonveiligheid.

19.4 De hiervoor genoemde onderzoeken bevestigen het beeld dat het omliggende wegennetwerk voldoende capaciteit heeft om de woonwijk te ontsluiten in het geval de Lage Heideweg nog niet is aangelegd. Dit houdt in dat het gewenste bouwverbod niet in het exploitatieplan zal worden opgenomen.

19.5 Alhoewel de fysieke inrichting van een weg niet wordt bepaald in het bestemmingsplan, willen wij bevestigen dat er in de huidige planvorming niet wordt voorzien in een aanpassing van het wegprofiel van de Crocuslaan.

19.6 Korthedshalve wordt verwezen naar onze reactie onder 7.1 en 7.2.

Gelet op de belangstelling voor de vrije kavels wordt hier de verwachting uitgesproken dat deze kavels binnen afzienbare termijn verkocht en ontwikkeld zullen worden. Voor de geplande projectbouw geldt dat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten ten aanzien van de realisatie hiervan waarin een afnameverplichting is opgenomen.

Gezien het afgedekte kostenverhaal, de gesloten overeenkomst voor de realisering van de geplande projectbouw in het plangebied en de bij de gemeente bekende vraag naar bouwkavels, is het ontwerpbestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

	<p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ingekomen en heeft de volgende planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg. Conform de onderhavige zienswijze wordt de verbeelding ter hoogte van de aansluiting met de Crocuslaan aangepast en wordt de bestemming “Verkeer” gedeeltelijk vervangen door de bestemming “Groen”.</p>
20.	
	<p>Kortheidshalve verwijzen wordt verwezen naar zienswijze 11.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.</p>
21.	
	<p>Natuurlijk zijn wij enthousiast over de voorgenomen aanleg van het nieuwe fietspad met Dommeloversteek in de nieuwe wijk Lage Heide. Jammer dat er verder weinig aandacht voor de fietser is in het plan. Kritisch meedenkend komen wij daarom tot de volgende zienswijze:</p> <p>21.1 Verkeersafwikkeling kruispunten. De drie genoemde kruispunten met de Bergstraat (Groenstraat, Sneeuwkllokje, Crocuslaan) zijn nu al erg gevaarlijk voor fietsers die, komend uit de richting Valkenswaard, de wijk Oud Dommelen en Lage Heide in willen. Wij vragen al langer om maatregelen hier (bijv. fietseroversteek, opstelplaatsen). Het is evident dat de situatie alleen maar erger wordt bij een (grote) toename van de verkeersintensiteit. Nog gevaarlijker is het voor de fietser die via Bergstraat/ Westerhovenseweg de Mgr.Smetsstraat in wil. Een rotonde is hier inderdaad dé oplossing, vanzelfsprekend met de fietser in de voorrang.</p> <p>21.2 Verkeerssituatie rondom basisschool St.Martinus. Wij zijn het niet eens met de constatering dat bij uitgaan (en begin) van de school er geen onveilige situaties ontstaan. De Groenstraat is te smal om het aanbod van (wachtende) auto's en ander verkeer veilig te kunnen verwerken. Vooral fietsers komen regelmatig in de knel. De afgedrukte foto (één wachtende auto) geeft een erg vertekend beeld van de werkelijkheid.</p> <p>21.3 Venbergseweg. Hier ligt onze grootste zorg. Vooral na de uitspraak van wethouder Bouter in de laatste nieuwsbrief Lage Heide: "Voor de aanleg van een vrij liggend fietspad langs de Venbergseweg ziet het College geen verkeerskundige noodzaak". Mét de wijkraad Dommelen zien wij die wél! De weg is nu al (te) druk en beslist onveilig voor fietsers. Zeker fietsende kinderen en ouderen lopen regelmatig gevaar: de rechte weg</p>

nodigt uit tot hard rijden, dikwijls harder dan de nu toegestane 60 km/u. Onze ervaring is dat de inmiddels aangelegde verkeersdrempel hier nauwelijks verandering in brengt. In de toekomst wordt de weg nog drukker, o.a. ook door zwaar werkverkeer, en dus nog gevaarlijker. Wij zien een vrij liggend fietspad langs de Venbergseweg dan ook als een noodzaak. Let wel, dat dit ook de belangrijkste fietsroute is van geheel Dommelen naar de Malpie. Je moet er toch niet aan denken dat straks fietsers de sloot in worden gereden (of nog erger) door het toenevende (bouw-) verkeer. Het idee van de wijkraad Dommelen om zo'n fietspad aan te leggen achter de bomerij en sloot lijkt ons prima. Als de Lage Heideweg er inderdaad komt, kan zelfs overwogen worden om de Venbergseweg af te sluiten voor niet-bestemmingsverkeer (vgl. Loonderweg).

Antwoord

21.1 De bedoelde kruispunten zijn gelegen buiten het plangebied. De benoemde verkeersmaatregelen maken geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zullen deze suggesties meegenomen worden bij een eerstvolgende herinrichting van de Bergstraat. Tegen die tijd worden bij dergelijke ingrijpende maatregelen de wensen van belangengroepen nogmaals geïnventariseerd.

Bovendien is het de bedoeling dat ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan "Lage Heideweg" wordt voorzien in de aanleg van een omleidingsroute achter de Mgr. Smetsstraat, zodat hier in de toekomst een andere situatie ontstaat.

21.2 Gelet op de intensiteiten in de Groenstraat en de breedte van het wegprofiel ter hoogte van de basisschool achten wij de situatie ter plaatse uit het oogpunt van verkeersveiligheid acceptabel. Daarnaast ligt een snelheidsremmende maatregel in de Crocuslaan en is deels een parkeerverbod en deels een stopverbod ter hoogte van de school ingesteld. De situatie is door de verkeerskundige van de gemeente en door een extern adviesbureau (DHV) beoordeeld en acceptabel bevonden.

21.3 De woonwijk Lage Heide wordt ingericht als 30 km-zone. Binnen de woonwijk is een vrijliggend fietspad niet aan de orde. Voor het gedeelte van de Venbergseweg dat is gelegen buiten de woonwijk, geldt dat deze gronden geen onderdeel uitmaken van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Wanneer het gemeentebestuur van mening is dat voor dit gedeelte een vrijliggend fietspad gewenst is, dan is daar een bestemmingsplanherziening voor nodig en moeten middelen worden vrijgemaakt om de benodigde gronden van derden aan te kopen.

Conclusie

Deze zienswijze is tijdig ontvangen en heeft geen planaanpassing van het ontwerp bestemmingsplan tot gevolg.