GEMEENTE
VALKENSWAARD

Verslag van de informatie-avond over het plan Dommelkwartier, gehouden op 14 februari 2011 in zaal De Bontekoe, Kerstroosstraat 20 te Valkenswaard.

Aanwezig namens de gemeente:
Wethouder E. Buiter
De heer M. van Gessel (projectleider)
Mevrouw M. Peterse (stedenbouwkundige)
Mevrouw C. Vossen (project-assistente)

Wethouder Buiter verwelkomt eenieder en geeft het programma van de avond weer. Vervolgens geeft hij het woord aan M. van Gessel, projectleider van de gemeente.

De heer M. van Gessel geeft aan de hand van een powerpoint-presentatie uitleg over het plan Dommelkwartier, de stand van zaken, uitleg over de planprocedure en de mogelijkheden van inspraak (zie bijlage: hand-out).

Vervolgens is er gelegenheid om de plannen te bekijken aan de hand van tekeningen welke in de zaal aanwezig zijn en kunnen er mondelinge vragen worden gesteld aan de aanwezigen van de gemeente en vertegenwoordigers van de Rabobank, Natuurmonumenten en Woningbelang.

Ook kunnen er schriftelijke vragen gesteld worden welke in dit verslag beantwoord worden. De vragen en antwoorden zijn hieronder weergegeven:

Vraag: Past het plan in het provinciaal beleid (GHS)
Antwoord: Het provinciale beleid is aangepast. In het nieuwe beleid is onderkend dat locaties Weegbree en Hoppenbrouwers voor een verstedelijking in aanmerking komen. Het totale plangebied is nu aangewezen als ‘integratie stad-land’ wat inhoudt dat er woningbouw kan plaatsvinden, mits dit gepaard gaat met een nadrukkelijke groene investering. Plan Dommelkwartier voorziet in een dergelijke integrale opgave.

Vraag: Betreft het Dommeldal geen beschermd natuurgebied?
Antwoord: Hoewel de Dommel en het omliggende Dommeldal een zeer belangrijke groen-blauwe ader betreft, zijn er relatief weinig gronden als (te beschermen of te ontwikkelen) natuurgebied begrensd. Slechts een klein puntje EHS wordt ‘geraakt’ door de geprojecteerde woningbouw in de Weegbree. Inmiddels is besloten om het plan hierop aan te passen zodat ook dat stukje EHS wordt ontzien.

Vraag: Wat gebeurt er met de paardenweitjes/volkstuinen?
Antwoord: Hoewel het streven blijft om de zone tussen de Kornoeljelaan en de Dommel landschappelijk te verfraaien (deels via verwijderen stalletjes/hekjes e.d. en/of via aanbrengen homogeniteit van de aanwezige voorzieningen), wordt vooralsnog vanuit gegaan dat alles blijft zoals het is m.b.t. de volkstuinen. Voor dit complex is ook een positieve bestemming in het plan opgenomen.

Vraag: Komen er wandelpaden?
Antwoord: Ja, het gebied zal ook voorzien worden van langzaamverkeerroutes. In elk geval kan door ontwikkeling van Dommelkwartier ook een aansluiting worden gecreëerd op de regionale wandel- en fietsroutes, zoals het Dommelpad.

Vraag: Wat voor zorgvoorziening komt er?
Antwoord: Dat is nog niet geheel duidelijk. Het zal niet gaan om een zorgcomplex, maar eerder over een woonzorgvorm. E.e.a. is afhankelijk van de zorgverlenende instantie die in het project stapt.

Vraag: Komen er voorzieningen zoals huisartsenpost/apotheek
Antwoord: Ook hier is nog geen duidelijkheid over te geven. Als er al ruimte wordt gecreëerd voor dergelijke functies, dan zal dat gekoppeld zijn aan de locatie waar nu zorg is voorzien. E.e.a. hangt af hoe verdere ontwikkelingen/afspraken voor die plek vorm gaan krijgen.

Vraag: Wat gebeurt er met het terrein wanneer er géén zorg wordt gerealiseerd?
Antwoord: Wanneer blijkt dat een zorgvoorziening toch niet door gaat/kan gaan, dan zal er gezocht worden naar een alternatieve invulling van dit terrein.

Vraag: Wie gaat het groen ontwikkelen en wie beheert het?
Antwoord: Ontwikkeling van de groene opgave ligt in handen van de ontwikkelaar. De gronden zullen na inrichting deels worden overgedragen aan Vereniging Natuurmonumenten die vervolgens het beheer op zich zal nemen.

Vraag: Hoe gaat de Rabobank ontsloten worden?
Antwoord: De ontsluiting is nu voorzien via zowel de Lijsterbeslaan als de Waterlaat. Een extern bureau is opdracht verstrekt om de ontsluitingopgave nader uit te werken. De aanwezige wegen, behoudens de Waterlaat, lijken qua profiel te voldoen aan hetgeen er m.b.t. het nieuwe plan moet worden afgewikkeld (verkeer). Het plan voorziet momenteel niet in een aanpassing/aantakking van/aan de kruising Lijsterbeslaan-Nieuwe Waalreseweg, Geenhovensedreef.

Vraag: Hoe wordt het parkeren opgelost?

Antwoord: Parkeren geschiedt op eigen terrein. Dat geldt zowel voor de woningen als voor de overige voorzieningen. Ook voor speeltuin Geenhoven is ruimte gereserveerd voor parkeren. Dit wordt een terrein met circa 42 parkeerplaatsen. Bij de Rabobank komen 65 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende voor werknemers en bezoekers.

Vraag: Waarom wordt de Rabobank juist daar geprojecteerd?

Antwoord: Ten eerste is de Rabobank op zoek naar een locatie die zij kan benutten t.b.v. adviescentrum voor zowel Valkenswaard als Waalre. Reeds enkele jaren zoekt zij een geschikte locatie waarbij het de voorkeur van de Rabobank is om zich in Noord-Valkenswaard te vestigen. Onderhavige locatie is daarvoor relatief centraal gelegen. Een kantoorgebouw past milieutechnisch niet op een bedrijventerrein. Bovendien is de Nieuwe Waalreseweg een 'strip' waarlangs diverse dienstverlenende functies zijn gelegen (Coppelmans, Bunker, supermarkt, speeltuin Geenhoven enz.). Stedenbouwkundig is het dus logisch om de Rabobank op deze plek te projecteren. Rabobank heeft diverse andere locaties in Valkenswaard hierop bekeken.

Vraag: Waarom een kantoor (Rabobank) in een woonwijk? En waarom Rabobank en niet een andere firma?

Antwoord: De Rabobank is niet geprojecteerd midden in de woonwijk maar juist/bewust aan de rand van de wijk. Het gebouw is nadrukkelijk georiënteerd op de Nieuwe Waalreseweg.
De Rabobank wil investeren in een strategische plek die goed bereikbaar is vanuit zowel Waalre als Valkenswaard. Rabobank is de concrete partij die het beoogde gebouw zal ontwikkelen en betrekken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de Rabobank en de planontwikkelaar.

Vraag: Hoe komt het Rabobank-gebouw eruit te zien en wat betekent een 'markant' gebouw?

Antwoord: Dat is nog niet bekend. Wel zal het een eye-catcher (kunnen) worden door het gebouw een unieke uitstraling te geven en gelet op de plek waar het gebouw is beoogd. De ontwerpen hiervoor worden pas gemaakt op moment dat het bestemmingsplan in een verder gevorderd stadium is. Wel wordt er momenteel een beeldkwaliteitplan gemaakt op basis waarvan de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor het totale plan worden vastgelegd. In een volgende fase (ontwerp-bestemmingsplan) maakt het beeldkwaliteitplan onderdeel uit van het pakket waarop eenieder kan/mag reageren middels een zienswijze. Rabobank wil het gebouw vormgeven in een parkachtige omgeving met veel groen en sterk geïntegreerd in de omgeving.
In het kader van de bouwvergunning heeft eenieder wederom inspraak in de wijze waarop het plan eruit komt te zien.

De hoogte die voor de Rabobank nu wordt aangehouden is maximaal 11 meter op de hoek. Dit geldt voor maximaal 33% van het bouwoppervlak. De rest kan maximaal 8 meter hoog worden.

Vraag: Wordt er ook een pinautomaat gerealiseerd bij de Rabobank?
Antwoord: Het is niet de bedoeling dat de Rabobank een baliefunctie krijgt en dat er geld gehaald kan worden. Het realiseren van een betaalautomaat is derhalve niet aan de orde.

Vraag: Hoe hoog wordt de bebouwing?
Antwoord: De bouwhoogte zal zo beperkt mogelijk blijven. Richting het dommeldal zal die hoogte afnemen, zodat de overgang zo geleidelijk mogelijk zal zijn. Voor de woningen/kantoorgebouw dicht aan de rand van de bestaande wijk, wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 11 meter (vergelijkbaar met de hoogte in ’t Gegraaf). het kantoorgebouw kan voor 67% 8 meter worden en voor 33% 11 meter hoog. Ter vergelijk: de woningen rondom het Rabobank-gebouw zullen maximaal 9 meter hoog worden en een aantal bestaande woningen aan de Lijsterbeslaan zijn zelfs hoger. De woningen aan de rand van het Dommeldal worden lager (4 tot 6 meter).

Vraag: Wat gaan de huizen kosten?
Antwoord: Het plan gaat uit van een gedifferentieerd woningaanbod conform de gemeentelijke woonvisie. Prijzen zijn nog niet duidelijk en zullen afhangen van het moment waarop de woningen gerealiseerd kunnen worden. Prijzen zullen marktconform zijn. Ter vergelijk: goedkope woningen zijn woningen tot € 204.000 (SRE-norm, peildatum 14 februari 2011). Er wordt naar gestreefd om woningen in diverse prijscategoriën te bouwen.

Vraag: Wanneer gaat de schop in de grond en hoe lang gaat dit duren?
Antwoord: die vraag is nu lastig te beantwoorden aangezien er nog de nodige stappen moeten worden gezet. Een realistische planning zou betekenen dat het benodigde bestemmingsplan begin 2012 vastgesteld kan zijn. Wanneer vervolgens de woningen kunnen worden gerealiseerd is momenteel nog niet te zeggen aangezien dit o.a. afhankelijk is van andere woningbouwplannen binnen de gemeente (Lage Heide) alsmede de woningbouwmarkt op dat moment.

Vraag: Hoeveel vertraging is te verwachten? Natuurorganisaties, actiegroepen e.d.?
Antwoord: Het plan is vanaf begin af aan opgepakt met diverse belangenpartijen waaronder de natuurorganisaties. We mogen er dus vanuit gaan dat dergelijke belangen prima zijn verankerd in het plan.

Vraag: Hoe groot is de kans op de N69 door het Dommeldal i.v.m. de zgn. middenvariant? En hoe wordt daar in het bestemmingsplan rekening mee gehouden?

Antwoord: Hier wordt géén rekening mee gehouden in het bestemmingsplan. Naar verwachting zal op afzienbare termijn duidelijk zijn op basis van welke variant de N69 zal worden gerealiseerd. Mocht de keuze daarbij op de middenvariant uitkomen, dan zullen we de gevolgen daarvan voor plan Dommelkwartier moeten bepalen.

Vraag: Wat gaat er concreet gebeuren in het beekdal (qua groenontwikkeling)?

Antwoord: Het programma in deelgebied Natuur ziet er als volgt uit:

- Natuurgebied ca. 40 ha groot. (400.000 m2)
- Aanbrengen van waterpoelen met een moerasachtige overgang (ca. 5.500 m3)
- Ontgraven natuurvriendelijke oever (ca. 200 m1)
- Aanbrengen van diverse wandelpaden door natuurgebied (ca. 1.430m1) (met aansluitingen op de deelgebieden Hoppenbrouwers en De Weegbree)
- Leveren en planten boomgroepen (ca. 2.500 m2)
- Leveren en planten houtwal/ houtsingel (ca. 450 m1)
- Leveren en planten struweelhaag (ca. 1.020 m1)
- Leveren en aanplanten struweelrand (ca. 750 m1)
- Leveren en planten elzensingels (ca. 800 m1)
- Leveren en planten rivier- en beekbegeleidend bos (ca. 9.500 m2)
- Idee is om een aantal populieren te verwijderen (productiehout)

De eerder aangegeven inrichtingsmaatregelen zorgen voor een beter leefgebied voor o.a. de volgende soorten:

- Alpenwatersalamander;
- kamsalamander;
- roodborsttapuit;
- nachtegaal;
- grasmus;
- laatvlieger;
- grootoorvleermuis;
- franjestaart
- dwergmuis;
- bont dikkopje;
- moerassprinkhaan.

Vraag: Wat gaat er met de Dommel gebeuren?

Antwoord: De Dommel stroomt kennelijk in dit traject zoals dat in het verleden ook was. Er hoeft daarom geen verdere meandering plaats te vinden. De beoogde ingrepen richten zich op de gronden buiten de Dommel.

Vraag: Worden omwonenden op de hoogte gehouden van de vervolgstappen?

Antwoord: Via de gebruikelijke mediakanalen zullen burgers op de hoogte gehouden worden van de vervolgstappen. Daarnaast heeft de gemeente intensief contact met de Wijkcommissie waarbij plan Dommelkwartier standaard op de agenda staat. Ook wordt momenteel een communicatieplan opgesteld op basis waarvan wordt afgesproken op welke wijze en op welke momenten naar buiten toe gecommuniceerd wordt over het plan.

Naast de vragen is ook een aantal suggesties meegegeven. Deze suggesties worden in de verdere planuitwerking betrokken.

Suggestie: Graag de volgende maatregelen treffen:
- Speelvoorzieningen kinderen
- Rustbankjes ouderen
- Woningen met kwalitatieve uitstraling b.v. ‘dorps’ of ’30-jaren-stijl’
- Openbare verlichting passend bij deze nieuwe wijk.

Suggestie: De enige “beleving” van de “Dommel” is nu de overgang – de bruggetjes bij de fietspaden. Is het mogelijk een mooi voet-/wandelpad langs de Dommel te krijgen?

Suggestie: Bij alle plannen (groot en klein) van de laatste jaren wordt 1 doelgroep steeds over geslagen. Er zijn huurwoningen en koopwoningen. Die laatste groep bestaat uit of starterswoningen of de duurdere- en vrije sector. Grofweg de prijsklasse €200.000,-- - €300.000,-- daar is helemaal niets voor.
Ik woon in een koopwoning die in de startersgroep valt en na ruim 20 jaar is het me nog niet gelukt om door te stromen. Een groot gemis!

De powerpointpresentatie en het verslag zijn binnenkort tevens op de website www. valkenswaard.nl, lopende projecten, Dommelkwartier te bekijken.

Wethouder Buiter sluit om 21.30 uur de bijeenkomst.