Agendapunt commissie: 5

steller	telefoonnummer	email
E. van den Boom	040-2083665	ebo@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	09raad00955	28 januari 2010

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ‘Stokerwei 2’

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Stokerwei 2’ biedt ruimte voor een nieuwe ontwikkeling van een maatschappelijke functie en appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan. Deze aanpassingen hebben allen te maken met het goed verwoorden van de waterschapsbelangen in het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Stokerwei 2’ gewijzigd vast te stellen. Aangezien in dit geval de grond eigendom is van de gemeente en er sprake is van een koopovereenkomst en een bouwgrondexploitatie is geopend, wordt de gemeenteraad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. de zienswijzen van reclamanten fam. Van Loon, fam. Klaassen-Peels, fam. Bax, fam. Van de Mortel, mede namens diverse omwonenden, het Waterschap De Dommelen en Wijkraad Dommelen, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van de reclamanten, behoudens de zienswijzen van waterschap ‘De Dommel’ ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
3. de zienswijzen van Waterschap De Dommel gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
    a. in de toelichting paragraaf 3.4 worden de volgende zinsneden toegevoegd:
        i. De gemeente hanteert als waterschapsbeleid de richtlijnen van het Waterschap, e.e.a. verwoord in de notitie ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk, definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen van 11 juli 2006 en de notitie ‘Handreiking watertoets 2008’.
        ii. De concrete uitwerking van de voorziening zal tijdig in het reguliere overleg met het Waterschap besproken worden.
    b. in artikel 1 wordt het begrip ‘waterhuishoudkundige voorziening’ toegevoegd
    c. in artikel 4.1 wordt ‘sub f waterhuishoudkundige voorzieningen’ toegevoegd;
4. gelet op de nWro de tekst ‘plankaart’ te wijzigen in ‘verbeelding’;
5. artikel 2.11, conform de standaard Valkenswaard, aanpassen zodat ook ‘liftschachten en trappenhuizen’ worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen;
6. gelet op de recent vastgestelde bouwgrondexploitatie Stokerwei de toelichting m.b.t. de uitvoerbaarheid van het plan hierop aan te passen;

7. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan ‘Stokerwei 2’ zoals is aangegeven in de bijbehorende planregels, plantoelichting en verbeelding ‘Stokerwei 2’.
8. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.
9. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de VROM Inspectie en de Provincie Noord Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

C. Aanleiding

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de gebiedsvisie ‘Stokerwei 2’ opgesteld. Op 6 mei 2008 heeft het college de gebiedsvisie ‘Stokerwei 2’ vastgesteld.
De gebiedsvisie wordt opgevolgd door een bestemmingsplanprocedure. Aangezien tegen de gebiedsvisie geen bezwaren zijn ingebracht en de bebouwing mogelijk was zonder een wezenlijke functiewijziging van de plankaart was besloten deze ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan ‘Dommelen 2009’. Dit bestemmingsplan heeft vanwege diverse factoren echter een vertraging opgelopen. Om een verdere vertraging te voorkomen is besloten om voor dit perceel een aparte bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie en de eerdere regels en verbeelding in het bestemmingsplan Dommelen 2009 is het ontwerpbestemmingsplan ‘Stokerwei 2’ gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Stokerwei 2’ heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, namelijk vanaf 15 oktober 2009 tot en met 25 november 2009. Gedurende deze inspraakperiode zijn er 5 zienswijzen ontvangen.

D. Toelichting

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen. Hieronder zullen de zienswijzen worden besproken. De zienswijzen staan cursief gedrukt. De reactie van de gemeente is daarna geformuleerd. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Fam. Van Loon, wonende op het adres Looierwei 29, 5551 SZ te Dommelen, ingekomen op 9 november 2009

1. Het drukke verkeer wat met zich meebrengt in een doodlopende straat. Alle auto’s moeten wel draaien in deze straat.

De Stokerwei is een erftoegangsweg. Op basis van de richtlijnen van het CROW (ASVV 2004, CROW 2004, paragraaf 8.2.3. Indicatie intensiteiten erftoegangsweg), hebben deze wegen (erftoegangsweg) een verkeersintensiteit die bij voorkeur niet hoger is dan 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per dag. Voor een erf is een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per dag acceptabel. Hoewel strikt genomen er geen sprake is van een intensiteitscriterium, geeft dit toch wel richtlijnen weer. Voor de Stokerwei kan, uitgaande van de volgende berekening, ongeveer worden uitgegaan van de volgende verkeersintensiteit:

- circa 55 woningen, waarvan 30 seniorenwoningen die gemiddeld 1,5 verkeersbeweging per etmaal kennen en 25 woningen die een gemiddeld 7,8 verkeersbeweging per etmaal kennen. In totaal 240 verkeersbewegingen per dag.
- Voor de 700 m2 BVO maatschappelijke voorziening wordt uitgegaan van circa 425 verkeersbewegingen per etmaal.
- In totaal ligt de verwachte verkeersintensiteit op 665 verkeersbewegingen per dag. Dit betekent dat, gelet op het bovenstaande, de voorgestelde ontwikkeling op de Stokerwei goed is af te wikkelen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Er wordt geen rekening gehouden met spelende kinderen en schoolgaande kinderen die veilig in De Stokerwei en Kantwerkerwei bevinden. Door deze functie wordt de verkeersonveiligheid groter.

Spelen op straat is in principe verboden. Begrijpelijkerwijs gebeurt dit toch. De Stokerwei wordt echter niet over de volle lengte gebruikt als ontsluiting voor het nieuwe complex. Het laatste gedeelte blijft autoluw. Daarnaast is er voor kinderen ruim de gelegenheid om in het aangrenzende park tussen het Rudolfusdal te spelen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Er is te weinig parkeergelegenheid, zeker voor de omwonenden. Wij zijn bang dat de extra parkeerplaatsen in de toekomst geclaimd worden door de huisartsen en privé parkeerplaatsen worden.

In het bestemmingsplan is er voldoende ruimte opgenomen om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij wordt er uitgegaan van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning en voor 700 m2 maatschappelijke voorziening 9 parkeerplaatsen.

Dit is conform het vastgestelde parkeerbeleid.

Aangezien al meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke invulling van het bouwplan, is de inrichting van het openbaar gebied ook nader uitgewerkt. De volgende berekening is toegepast.
De parkeerberekening voor de Stokerwei volgens de Parkeernormering Gemeente Valkenswaard.

Functie	***Aantal***	***Eenheid***	***Norm***	Aantal
Seniorenwoningen	30	Per woning	1,0	30,0
Huisarts	6	Per beh. Kamer	1,75	10,5
Apotheek	210 m²	Per 100 m² bvo	2,2	4,6
			Totaal	45,1

In de Parkeernormering wordt niet uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Daarom moeten er voor het plan aan de Stokerwei minstens 45 parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein.

Naar aanleiding van de hierboven genoemde parkeerberekening heeft het architectenbureau een plan ingediend met 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens mag met dit plan de parkeernorm van het bestaande woongebied niet worden aangetast.

Bestaand woongebied 27 woningen met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Totaal per woongebied 27x 1.6 = 45 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Van bestaande woningen hebben 21 woningen een parkeerplaats op eigen terrein.
Daarnaast zijn er 30 parkeerplaatsen in het openbare gebied voor dit woongebied.

30 + 21 =51 parkeerplaatsen.

Dus het bestaande woongebied voldoet ruim aan de norm van 45 parkeerplaatsen.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</u>

4. Wij willen niet dat het verkeer dadelijk een probleem wordt en de Stokerwei wordt doorgetrokken richting winkelcentrum De Belleman

Deze zienswijzen heeft geen betrekking op het bestemmingsplan ‘Stokerwei 2’. Bovendien is dit momenteel niet aan de orde. De bestaande openbare voorzieningen blijven gehandhaafd. Wij hebben deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</u>

5. Is het mogelijk om het project te draaien met de ingang van het appartementencomplex aan de Damianusdreef.

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de vastgestelde gebiedsvisie Stokerwei 2. In deze visie staat verwoord dat de locatie aan drie zijden wordt begrensd door een (besloten) groenvoorziening, aan twee zijden gecombineerd met infrastructuur. Aan de zijde van de Damianusdreef is een geluidwal gesitueerd die gerespecteerd dient te worden en aan de noord- en zuidzijde dient de groenvoorziening behouden te worden, omdat deze gebieden waardevol zijn in de groenbeleving. Alleen aan de zijde van de Stokerwei is het mogelijk om aansluiting te vinden op de bestaande omgeving. Gelet op deze wens is het niet mogelijk om het project te draaien met de ingang van het appartementencomplex aan de Damianusdreef.
Daarnaast is de verkeersfunctie van de Damianusdreef het verzamelen van het verkeer. Een kenmerk van deze functie is het ontbreken van inritten naar percelen. De Damianusdreef kent dan ook alleen aansluitingen met andere wegen. Deze woonstraten maken de uitsluiting van de percelen mogelijk. Het toevoegen van een inrit voor deze woningen is gelet op de inrichting van de Damianusdreef ongewenst. Tevens is het ongewenst om dicht tegen een reeds bestaand kruispunt een inrit te construeren in verband met de doorstroming en veiligheid.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

R.R.A.M. van de Mortel, wonende op het adres Looierwei 19, 5551 SZ te Dommelen, H.G.H. Bax, wonende op het adres Looierwei 15, 5551 SZ te Dommelen en H.E.W. Klaassen - Peels, wonende op het adres Looierwei 21, 5551 SZ te Dommelen, ingekomen op 9 november 2009. Fam. Van de Mortel, Looierwei 19, namens diverse bewoners aan de Looierwei 7, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27, 29, Stokerwei 3, 5, 7, 9, 11, Kantwerkerwei 25, 27, 29, 33, 35, ingekomen op 23 november 2009

6. Wij zijn niet geïnformeerd naar de plannen van de Stokerwei. Tijdens de informatieavond van april 2009 bleek dat we geen bezwaar meer in konden dienen.

De gebiedsvisie van de Stokerwei 2 is gepubliceerd in de Kempener Koerier van 2 januari 2008 en heeft van 3 januari tot en met 30 januari 2008 ter inzage gelegen. Daarnaast is het perceel in eerste instantie in het ontwerpbestemmingsplan 'Dommelen 2009' opgenomen. In de publicatie wordt er expliciet naar dit bouwplan verwezen. In april 2009 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor alle omwonenden, waarvoor alle omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd.
Voor het ontwerpbestemmingsplan 'Stokerwei 2' geldt dat hiervoor ook een publicatie heeft plaatsgevonden in de Kempener Koerier en op onze website. Tevens hebben alle omwonenden en de mensen die eerder hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden van het proces, een persoonlijke brief ontvangen.
Voor het bestemmingsplan Stokerwei 2 is de formele procedure gevolgd en zijn de mensen voldoende geïnformeerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7.Er komt te veel verkeer door de Stokerwei, welke een doodlopende straat is met een breedte van slechts 4,20. Uitgaande van de bestaande woningen, het zorgcentrum en de 30 nieuwe appartementen, dan komen daar gemiddeld 450 auto's per dag doorheen. Daarnaast is de drempel die 4,20 breed is, niet breed genoeg voor twee auto's langs elkaar, met als gevolg dat er altijd een auto terug moet om de ander erdoor te laten. Dit zorgt voor zeer gevaarlijke situaties, voor de automobilisten, fietsers en kleine kinderen. De kinderen kunnen, door het vele autoverkeer, niet meer veilig spelen.

Deze zienswijze valt buiten de plankaders van het bestemmingsplan Stokerwei 2 en wordt dan ook niet meegenomen bij dit bestemmingsplan. Volledigheidshalve kan wel het volgende antwoord worden gegeven:
Een erftoegangsweg kent volgens de CROW richtlijnen een richtlijn tussen de 4,6 meter en 5,4 meter. De Stokerwei kent een breedte van gemiddeld 5 meter. Voor een erftoegangsweg met de te verwachten verkeersintensiteiten is dit voldoende. Een bovengemiddelde personenauto heeft een breedte van nog geen 2 meter. De 5 meter breedte van de weg, of zelfs 4,2 meter, is dus ook voldoende. Bij het in- en uitrijden van de Stokerwei is er voldoende zicht op de Kantwerkenwei om zodoende het verkeer op de kruisende weg voortijdig te zien aankomen. Het 'terug' moeten om een auto te kunnen laten inrijden zal niet van toepassing zijn. Men ziet elkaar tijdig genoeg om te kunnen anticiperen en elkaar dus ruimte te geven.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8. Het voorstel is om een eenrichtingsweg te maken vanaf de Damianusdreef en de uitrit aan de Kantwerkerwei.

Voor onze reactie wordt verwezen naar punt 5 in dit verslag.

9. Er komen te weinig parkeerplaatsen. Er komen 45 parkeerplaatsen bij, waar de 15 parkeerplaatsen voor bezoekers en het zorgcentrum veel te weinig is. Nu bestaat er al een parkeerprobleem en straks helemaal omdat er nu parkeerplaatsen gaan verdwijnen met dit nieuwe plan. Wij mogen dadelijk geen gebruik maken van de nieuwe parkeerplaatsen, waardoor we daar op achteruit gaan.

Voor onze reactie wordt verwezen naar punt 3 van dit verslag. Daarnaast kan worden aangegeven dat de parkeerplaatsen die worden aangelegd openbare parkeerplaatsen zijn waarvan iedereen gebruik mag maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

10. Er ontstaat uitzicht op een stenen muur en een liftschacht in plaats van bomen. Inkijk bij verschillende huizen en tuinen bijvoorbeeld bij de Looierwei 15, 17, 19 en 21.Hierdoor hebben wij minder licht in onze tuin en in het voor- en najaar last van schaduw. Wij willen graag een schaduwplan.

Op basis van de huidige bebouwing wordt de bebouwing inderdaad één bouwlaag hoger. Echter, op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Schepelweijen-Zuid, uitwerkingsplan 'Belleman-noord' is het ook mogelijk om een gebouw neer te zetten met een nokhoogte van 12 meter op 5 meter uit de perceelsgrens. Het gebouw wat nu gebouwd wordt, kent een goothoogte van ongeveer 10 meter en is maximaal 11 meter. De bebouwing kent bovendien, door haar U-vorm, over het algemeen een grotere afstand tot de bebouwing aan de Stokerwei.
Daarnaast is het zo dat de bomen aan de zuidzijde van de Stokerwei behouden blijven. Hiermee is het zicht op de stenen muur al voor een deel ontnomen.
Tot slot is er gevraagd om een schaduwplan. Met een speciaal programma is er een schaduwanalyse opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage bij dit verslag. Uit de schaduwberekeningen blijkt dat de gebouwen zo geprojecteerd zijn, dat er geen onevenredige negatieve gevolgen zijn met betrekking tot het wegnemen van zonlicht. Voor de omwonenden aan de Stokerwei zal er slechts zeer beperkte schaduwhinder optreden en de bewoners aan de Looierwei zullen geen last van schaduwhinder hebben.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

11. Het voorstel is om het hele plan op te schuiven richting Kantwerkerwei. Bovendien kan dan de groenstrook aansluiten bij de huidige groenstrook/ bos. De toekomstige bewoners hebben bovendien geen daglicht. Als het plan opschuift, dan hebben ze wel daglicht.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is het behoud van de bestaande groenstroken het uitgangspunten geweest. Dit is nog steeds de visie voor dit gebied. De toekomstige bewoners weten dat de bomen in de nabijheid van het bouwplan staan. Het wonen tussen het groen zal voor velen een belangrijke waarde hebben. De afstand van de bebouwing tot aan de bossen is voldoende groot dat er daglicht in de woningen komt. Bovendien zijn die woningen volledig op het zuiden gericht, zodat zoveel mogelijk licht de woning binnen schijnt.
Aan de zijde van de Kantwerkerwei komt een wadi (dit is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld kan zijn met regenwater) in combinatie met nieuwe bomen. Wij hechten er grote waarde aan om een mooie intree te maken voor de wijk. Dat is op deze manier mogelijk. Wanneer het plan verschoven gaan worden, zal de groene entree van de wijk verloren gaan, wat ten koste zal gaan van een goede ruimtelijke ordening.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</u>

12. Op dit moment is er geen speelgelegenheid voor kinderen. Is er de mogelijkheid om een speeltuintje te realiseren, (eventueel) aan de zuidzijde.

De zuidzijde van het plan valt buiten de bestemmingsplangrens. Binnen het bestaande plan is er geen ruimte om een speeltuin te realiseren. Daarnaast zijn er richtlijnen op welke afstanden speelplaatsen moeten liggen. Voor zowel de grotere kinderen als de kleinere kinderen, liggen de bestaande speeltuinen binnen deze, acceptabele, afstanden. Er zal, binnen deze planontwikkeling, dan ook geen extra speelvoorziening komen.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</u>

13. In het verleden was 45% van de oppervlakte bebouwd en nu wil men 95% bebouwen. Is dat niet veel?

In het verleden was het gehele perceel aangegeven als bebouwd oppervlak. Het perceel is ongeveer 5600 m2 groot. 45% daarvan betekent dat ongeveer 2500 m2 bebouwd mocht worden. Nu is het bebouwingsvlak verkleind naar circa 2350 m2. 95% daarvan mag bebouwd worden. Dit is minder dan de bebouwing die voorheen was toegestaan.

<u>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</u>

Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5283 WB te Boxtel, ingekomen op 18 november 2009.
14. Onduidelijk is of er een toename van verhard oppervlak zal zijn, welke voorzieningen daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd en op welke manier een noodoverloop vanuit de voorziening zal worden gerealiseerd. Indien bovenstaande zaken nog niet concreet zijn uitgewerkt, dient u in de waterparagraaf op te nemen dat de concrete uitwerking van de voorziening op een later moment nog ter goedkeuring aan het waterschap zal worden voorgelegd.

De gemeente heeft als visie het regenwater van nieuwe plannen af te koppelen en plaatselijk te infiltreren. De concrete voorzieningen moeten nog nader worden uitgewerkt. In paragraaf 3.4 van de toelichting zal worden opgenomen dat: 'De concrete uitwerking van de voorziening zal tijdig in het reguliere overleg met het Waterschap besproken worden.'

De zienswijze is wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 3.4 van de toelichting zal worden opgenomen dat 'De concrete uitwerking van de voorziening zal tijdig in het reguliere overleg met het Waterschap besproken worden.'.

15. In artikel 1 graag het volgende begrip opnemen:'Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfilgratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

De begripsbepaling zal worden opgenomen.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de begripsbepaling wordt het begrip 'Waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.

16. Artikel 4: binnen de bestemming maatschappelijk zie ik waterhuishoudkundige voorzieningen graag positief bestemd.

In artikel 4 zal worden opgenomen dat ook de daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 4 zal worden opgenomen dat ook de daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

17. Graag een korte omschrijving van het relevante waterschapsbeleid opnemen.

De gemeente hanteert als waterschapsbeleid de richtlijnen van het waterschap, e.e.a. verwoord in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk, definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen' van 11 juli 2006 en de notitie 'Handreiking watertoets 2008'. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Stokerwei 2' zal hiernaar worden verwezen.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden verwoord dat de gemeente de richtlijnen van het waterschap hanteert. Hierbij zal verwezen worden naar de twee notities.

Wijkraad Dommelen, Gerstpad 1, 5551 TN te Dommelen, ingekomen op 24 november 2009.
17. Er komt te veel verkeer door de Stokerwei, die een doodlopende straat is met een breedte van slechts 4,20. Uitgaande van de bestaande woningen, het zorgcentrum en de 30 nieuwe appartementen, komen daar gemiddeld 400 auto's per dag doorheen. Daarnaast is de drempel die 4,20 breed is, niet breed genoeg voor twee auto's langs elkaar, met als gevolg dat er altijd een auto terug moet om de ander erdoor te laten. Dit zorgt voor zeer gevaarlijke situaties en problemen bij de brandweer en ambulancediensten. Is het mogelijk nog eens serieus te kijken of het appartementencomplex en AHOED op een andere wijze dan via de Stokerwei ontsloten te worden. Bij voorkeur via een eigen toegangsweg, waarbij keren op eigen terrein mogelijk wordt gemaakt en met een aanbod van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Gezien de beschikbare ruimte en het benodigde ruimtebesluit hiervoor, moet dit o.i. mogelijk zijn.

Voor onze reactie wordt verwezen naar onze reactie bij punt 1, 2, 5 en 7.

18. Het aantal parkeerplaatsen is aan de lage kant. In de wijk wordt uitgegaan van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Bij het appartementencomplex zijn 1,5 parkeerplekken gepland per woning en 15 parkeerplaatsen voor de AHOED. Wij verwachten dan ook dat bezoekers van de AHOED al gauw hun auto zullen moeten gaan parkeren in de omliggende straten. Zoekgedrag zal ten koste gaan van de verkeersveiligheid

Voor onze reactie wordt verwezen naar onze reactie bij punt 3.

19. Er is vrijwel niets gedaan ten behoeve van het woongenot van de nieuwe bewoners. Binnen het complex is er nauwelijks ruimte voorzien in een ontmoetingsplek voor de bewoners. In de woningen ontbreekt het aan domotica en beeldcommunicatie. Buiten verwacht je op zijn minst een aantal bankjes een aangenaam wandelpad om het gebouw heen. De toekomstige bewoners zijn erg op zichzelf aangewezen.

Deze toepassingen worden niet via een bestemmingsplan geregeld: in een bestemmingsplan gaat het simpelweg om 'de bestemming maatschappelijk', waarin is geregeld dat een 'woning' is toegestaan. Dat neemt niet weg dat het inderdaad zinvol is om zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. De gemeente heeft hiervoor afspraken gemaakt met de Woningbouwvereniging. In de prestatieafspraken Woningbelang 2007-2010 staat hiervoor het volgende opgenomen:

- De toepassing van preventieve maatregelen in nieuwbouwprojecten die erop gericht zijn de vraag naar voorzieningen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) in een vroeg stadium te voorkomen door in seniorgeschikte, gestapelde woningbouw de volgende voorzieningen aan te brengen: rolstoeltoegankelijke deuren en liften, toilethoogte die past bij de eerste bewoner(s) en het plaatsen van automatische deuropeners op gemeenschappelijke deuren.
- Het bouwen van seniorgeschikte woningen conform de levensloopbestendige eisen.

Eventueel is er in het gebouw ruimte voor een ontmoetingsruimte. Dit vraagt nog om nadere uitwerking van de bouwplannen. Woningbelang heeft daarnaast aangegeven dat er geen domotica komt. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep senioren, die nog zelfstandig kunnen wonen. Het is geen zorgcomplex.

Wat betreft de inrichting van het openbaar gebied zal bekeken worden of het mogelijk is met deze reactie rekening te houden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

20. Wij zouden graag een verlichte wandelroute zien tussen het wooncomplex en de Belleman.

Deze opmerking valt buiten de kaders van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen. Volledigheidshalve kunnen wij wel het volgende aangeven. Al reeds eerder hebben wij overleg gehad met de wijkraad over de ontwikkeling aan de Stokerwei 2. Toen is ook een vraag gesteld over de verlichting van het pad. Naar aanleiding van die vraag hebben wij extra geld gereserveerd om de verlichting op dit pad te optimaliseren.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen:

- In de nWro spreekt men niet meer van ‘plankaart’, maar van ‘verbeelding’. De tekst wordt hierop aangepast.
- artikel 2.11, conform de standaard Valkenswaard, aanpassen zodat ook ‘liftschachten en trappenhuizen’ worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen.
- Daarnaast is recent de bouwgrondexploitatie Stokerwei 2 vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Gelet om het bovenstaande wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Stokerwei 2’ gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd vaststellingsbesluit.

E. Beoogd resultaat

Op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de bouwvergunning voor dit perceel worden afgegeven zodat op dit perceel de appartementen en de maatschappelijke ruimte kan worden gerealiseerd.

F. Oplossingen

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast te stellen. In dit geval wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

G. Argumentatie

Voor de argumentatie wordt verwezen naar punt D. toelichting. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

H. Monitoring en evaluatie

Bestemmingsplannen zullen om de 10 jaar worden herzien, al dan niet meegenomen in een groter bestemmingsplan.

I. Tijdpad

Op basis van artikel 3.8 lid 3 Wro wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling gepubliceerd. Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Kempener Koerier en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

J. Financiële gevolgen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zal bij vaststelling van het bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan vastgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het project ‘Stokerwei 2’ valt binnen de prestatieafspraken met de woningbouwvereniging Woningbelang. Het gehele plangebied is eigendom van de gemeente. De gemeente zal bouwrijpe kavels verkopen aan Woningbelang. De investeringen in het plangebied, benodigd voor het bouwrijp maken van de kavels en de aanleg van openbare voorzieningen in het plangebied, worden uit de verkoop van de bouwrijpe kavels en overige gemeentelijke middelen gedekt. Het negatieve resultaat van de bouwgrondexploitatie wordt gedekt door een voorziening vanuit de Algemene Reserve. De totale exploitatie van het bestemmingsplan is daardoor sluitend. De bouwgrondexploitatie Stokerwei is door u vastgesteld op 26 november 2009.
De uitvoering van het plangebied is daarmee economisch verantwoord. De kosten zijn dus anderszins verzekerd. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad bepalen daarom geen grondexploitatie vast te stellen.
Deze tekst zal exact zo worden opgenomen in hoofdstuk 4.2 uitvoerbaarheid van het plan.

K. Communicatie

Reclamanten op de hoogte brengen van de vaststelling van het bestemmingsplan en deze besluitvorming publiceren in de Kempener Koerier en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard, 8 december 2009

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

Besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Stokerwei 2'

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan 'Stokerwei 2'
Kopie ingediende zienswijzen
Schaduwplan
Besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Stokerwei 2'
Conceptbrief voor reclamanten