



De gemeenteraad van Valkenswaard in zijn openbare vergadering van

gezien het voorstel van het college van Valkenswaard d.d. 29 juli 2010 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 98'.

registratienummer: 10raad00213

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de gemeentewet:

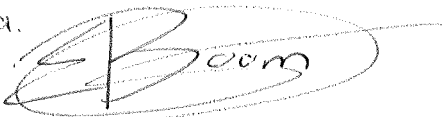
Besluit:

1. de ingekomen zienswijzen conform de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 98', welke een integraal onderdeel vormt van het onderhavige besluit, te behandelen;
2. de zienswijzen van alle reclamanten, zoals behandeld in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 98' ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen van alle reclamanten ongegrond te verklaren en niet over te nemen, behoudens het hierna onder 4 bepaalde;
4. de kantoorfunctie op de begane grond te laten vervallen;
5. het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 98' zoals vervat in verbeelding nr. NL.IMRO.0858.Eindhovenseweg98-0001, de toelichting, regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
6. de achterste grens van het bouwvlak en de bouwaanduiding gestapeld [gs] 3 meter op te schuiven richting Eindhovenseweg;
7. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;
8. 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.

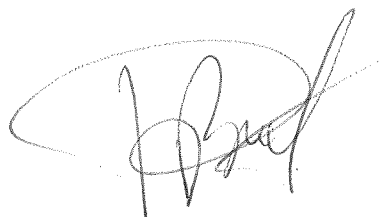
Kenmerk: 10raad00213

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd,

b.a.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J. Dorsman', enclosed within a hand-drawn oval.

de griffier,
mr. C.J. Dorsman

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.J.M. van der Burgt', enclosed within a hand-drawn oval.

de plaatsvervangende voorzitter,
P.J.M. van der Burgt

Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 98 (art. 3.8 Wro).

Inleiding:

Van 24 december 2010 t/m 3 februari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 98 ten behoeve van het oprichten van 12 appartementen met bijbehorende stukken ter inzage gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis en via de website www.valkenswaard.nl. Dit gegeven is gepubliceerd in de Kempener Koerier van woensdag 23 december 2009, waarbij iedereen de mogelijkheid is geboden om zijn of haar zienswijze gedurende de inzage termijn schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

Gedurende voornoemde periode zijn in totaal vijf zienswijzen binnengekomen, namens elf personen. Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en zijn dus ontvankelijk. Eén zienswijze is op 22 februari 2010 schriftelijk aangevuld. Volgens een uitspraak van de rechtbank zijn proforma zienswijzen tegenwoordig toegestaan, mits ze binnen redelijke termijn worden aangevuld. Ondanks dat de eerder ingediende zienswijze geen proforma zienswijze is, is deze aanvulling toch ontvankelijk verklaard gezien in het licht van de eerder gedane uitspraak. Daarnaast is door een tweetal reclamanten verzocht de zienswijze mondeling te mogen toelichten. Deze mondelinge toelichtingen zijn niet apart verwerkt in deze nota, omdat deze van gelijke strekking zijn als de schriftelijke zienswijzen.

Bij alle ingekomen zienswijzen dient opgemerkt te worden dat er voorafgaand aan de bestemmingsplan procedure een gebiedsvisie is opgesteld ten behoeve van de Eindhovenseweg 96 en 98. Deze gebiedsvisie heeft van 13 november 2008 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Op de gebiedsvisie is geen enkele inspraakreactie ontvangen.

De ingekomen zienswijzen hebben geheel betrekking op de bestemmingsplanprocedure. Tegelijkertijd lag ook het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden (geluid) ter inzage.

In het volgende deel van deze notitie worden de ingekomen zienswijzen behandeld die betrekking hebben op de bestemmingsplanprocedure betreffende de Eindhovenseweg 98.

Zienswijzenbehandeling:

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in onderstaande tabellen. Om een zo overzichtelijk mogelijke beantwoording van de zienswijzen te genereren is gekozen voor een zo systematisch mogelijke opzet:

- In de tabel is eerst de naam en het adres van de reclamant weergegeven. Daarna is een samenvatting van de zienswijze(n) opgenomen. Daarop is in het volgende deel van de tabel een reactie van de gemeente geformuleerd. Tot slot wordt een voorstel gedaan, per afzonderlijke zienswijze om het ontwerp al dan niet naar aanleiding van de zienswijze te wijzigen.
- De inhoudelijk identieke zienswijzen zijn daarbij gezamenlijk van een reactie voorzien.
- Voorts is er een reclamanten die meerdere zienswijzen ingediend hebben. Deze zienswijzen zijn zoveel mogelijk gebundeld onder één behandelingsnummer met aanvulling .1.

1.1	Reclamant	Adres
	Dhr. en mevr. de Vries - Lelie	Karel Mollenstraat Noord 11
1.	Doordat de IKAW-kaart geen houvast geeft, heeft tot gevolg dat de Monumentenwet en de AMK in werking treedt. Volgens deze wet en de AMK ligt het gebied in een terrein met hoge archeologische waarde. Dit geeft aan dat historische en historisch-geografisch overwegen wel degelijk een rol spelen. Daarnaast willen zij weten waar ze uit kunnen opmaken dat het	

	bodemarchief ten minste zwaar beschadigd zal zijn.
2.	Er wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat de geplande bebouwing aansluit bij de al bestaande bebouwing in de omgeving. Zij stellen dat de omgeving op houdt bij de 3 appartementencomplexen. Als de omgeving breder wordt bekeken treft men hoofdzakelijk oude bebouwing en straten aan met een historische waarde. Het geplande appartementen complex zal het karakteristieke beeld van de straat verstoren en het beeld van de straat aantasten.
3.	Zij kunnen zich niet verenigen met de wijziging van de bepalingen ten aanzien van de bouwhoogte. In 1993 hebben zij bij de gemeente geïnformeerd en er is verzekerd dat er nooit hoger dan 3 bouwlagen gebouwd mag worden.
4.	Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Door de vier bouwlagen kijkt men vanuit de appartementen op hun op het perceel, in de tuin en in de woning. Dit doet afbreuk aan de privacy.
5.	Door hoogte vrezes zijn dat er, met name in de avonduren, zon wordt weggenomen uit de tuin.
6.	Door de hoogte verliezen zij het vrije uitzicht. Daarnaast hebben zij direct uitzicht op de enorme massa. Dit geeft inbreuk op de bestaande situatie. Daarbij komt dat het gebouw dicht op bij nummer 11 op de perceelsgrens komt te staan.
7.	Er wordt gesteld dat er in Valkenswaard 50 appartementen te koop staan. Dat zij vrezes dat het plan financieel niet haalbaar is. Verder wordt aangegeven dat de rechtvaardiging van het project ligt op de woonvisie 2006 – 2010. Maar dat deze inmiddels niet meer past bij de huidige (economische) situatie. Zij twijfelen dan ook aan de geldigheid en het politieke draagvlak van de huidige Woonvisie. Deze zou inmiddels achterhaald zijn door de Toekomstige Woonvisie 2025.
8.	Het project levert een scherp contrast met de omgeving en de maat en schaal niet is ontworpen in harmonie met de bestaande bebouwing en zeker niet met de bebouwing aan de Karel Mollenstraat Noord.
9.	Als laatste wordt gesteld dat door het bouwplan hun woning minder waard wordt.
<i>Reactie gemeente</i>	
1.	Het nieuwe complex wordt gebouwd binnen de bebouwingslijn van de Eindhovenseweg. En past binnen de huidige bebouwing van deze weg. Het perceel is de laatste eeuw bijna volledig bebouwd geweest. Dit blijkt ook uit oude kadastrale kaarten van de gemeente. Er mag dan vanuit worden gegaan dat eventuele aanwezige waarden, tenminste zwaar beschadigd is.
2.	De nieuw geplande bebouwing is als ware het sluitstuk van de gesloten wand die inmiddels aan de Eindhovenseweg is ontstaan. Rondom de Eindhovenseweg 98 zijn meer gebouwen vier lagen hoog. De afwisseling tussen bebouwingshoogtes is juist karakteristiek voor bebouwingslinten. Bij lintstructuren is vaak waar te nemen dat de bebouwing aan het lint zelf een heel ander karakter heeft dan de achterliggende bebouwing. Deze hoeven noodzakelijkerwijs niet op elkaar aan te sluiten, qua vormgeving.
3.	In het huidige bestemmingsplan Valkenswaard-Noord kan ook een hoogte bereikt worden van 13 meter. Alleen zal de bovenste laag uitgevoerd moeten worden met een kap. Daarnaast wijzigt het beleid van de gemeente in de loop der jaren door gewijzigde inzichten e.d. Er kan dus nooit gegarandeerd worden dat er nooit hoger gebouwd kan worden op een bepaalde locatie.
4.	De afstand van de achtergevel van het nieuwe complex tot de perceelsgrens bedraagt 25 meter (loodrecht gemeten) en 42 tot de achtergevel van nummer 11. Deze afstand is gezien de ligging acceptabel te noemen. De locatie is dicht bij het centrum gelegen en heeft hierdoor een hoge bebouwingsdichtheid. De privacy schending zal beperkt zijn. Verder zijn

	de primaire leefvertrekken (woonkamer, keuken, balkon) gelegen aan de Eindhovenseweg.
5.	Uit de schaduwberekening is gebleken dat, in vergelijking met de huidige mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, in het voorjaar/najaar in de avond een kleine toename is van schaduw aan de noordzijde van de berging. Deze is echter te verwaarlozen. Mede ook omdat de eigen berging meer schaduw geeft dan het nieuwe appartementencomplex.
6.	Van een vrij uitzicht kan in dit geval al geen sprake zijn. In het huidige bestemmingsplan kan er een gebouw kan komen van 13 meter of zelfs nog hoger. Het gebouw komt inderdaad wel dicht op de perceelsgrens te staan. De afstand bedraagt echter altijd nog 25 meter (loodrecht gemeten). Gezien de ligging nabij het centrum is dit acceptabel te noemen.
7.	Het plan loopt al enige jaren. Het plan is opgenomen op de indicatieve lijst van de Woonvisie 2006 – 2010. De economische situatie verandert voortdurend, en kent hoog en laagconjuncturen. Op dit moment bevinden we ons in een laagconjunctuur. Omdat projecten vaak meerdere jaren duren, kan de economische situatie wijzigen. Het is niet mogelijk of wenselijk om hier altijd rekening mee te houden omdat de economie ook weer aan zal trekken en de huizenverkoop weer zal toenemen.
8.	Zoals eerder al is aangegeven is bij lintstructuren vaak waar te nemen dat de bebouwing aan het lint zelf een heel ander karakter heeft dan de achterliggende bebouwing. Dit is ook waar te nemen aan de Eindhovenseweg. Deze hoeven noodzakelijkerwijs niet op elkaar aan te sluiten, qua vormgeving. Daarnaast heeft de welstandscommissie op 8 december 2009 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
9.	Indien zij van mening zijn dat de woning minder waard wordt door de voorgenomen ontwikkeling, dienen zij na afloop van de procedure een separaat verzoek om planschade in te dienen.

Voorstel

1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
5.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
6.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
7.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
8.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
9.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2	Reclamant	Adres
	De heer P.G.C. van der Linden De heer W.W.C. Verhagen De heer A.J.L.M. Nabben	Karel Mollenstraat Noord 5 Karel Mollenstraat Noord 7 Karel Mollenstraat Noord 9
1.	Door het geplande appartementencomplex zal het karakteristieke beeld van de Karel Mollenstraat Noord verstoren en het beeld van de buurt aantasten.	
2.	Zij kunnen zich niet verenigen met de bouwhoogte. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het complex, zowel in de tuin als in de woning. Dit geeft inbreuk op de privacy.	
3.	Door de bouwhoogte wordt het lichtinval, vooral in de avonduren, beperkt op het perceel. Dit geeft een aantasting van het woongenot. Zij vragen dan ook om een schaduwberekening.	
4.	Door het bouwplan verliezen zij het vrije ruitzicht. Daarnaast hebben zij direct zicht op de enorme bouwmassa, waardoor het uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.	
5.	Er wordt gesteld dat er in Valkenswaard 50 appartementen te koop staan. Dat zij vrezen dat het plan financieel niet haalbaar is. Verder wordt aangegeven dat de rechtvaardiging van het project ligt op de woonvisie 2006 – 2010. Maar dat deze inmiddels niet meer past bij de huidige (economische) situatie. Zij twijfelen dan ook aan de geldigheid en het politieke draagvlak van de huidige Woonvisie. Zij zijn van mening dat er een nieuwe visie opgesteld	

	moet worden.
6.	Het project levert een scherp contrast met de omgeving en de maat en schaal niet is ontworpen in harmonie met de bestaande bebouwing. Weliswaar wel met de bestaande bebouwing aan de Eindhovenseweg maar niet met de bebouwing aan de Karel Mollenstraat Noord. Wel valt het complex uit de toon met de direct aangrenzende panden aan de Eindhovenseweg, welke bestaan uit drie bouwlagen.
7.	Als laatste wordt gesteld dat door het bouwplan de woningen minder waard worden.
<i>Reactie gemeente</i>	
1.	Het nieuwe complex wordt gebouwd binnen de bebouwingslijn van de Eindhovenseweg. En past binnen de huidige bebouwing van deze weg. Bij lintstructuren is vaak waar te nemen dat de bebouwing aan het lint zelf een heel ander karakter heeft dan de achterliggende bebouwing. Dit is ook waar te nemen aan de Eindhovenseweg. Deze hoeven noodzakelijkerwijs niet op elkaar aan te sluiten, qua vormgeving. Gezien de afstand tussen de Eindhovenseweg en de Karel Mollenstraat Noord zal er geen sprake zijn van verstoring van het straatbeeld van de Karel Mollenstraat Noord.
2.	De afstand van de achtergevel van het nieuwe complex tot de perceelsgrens bedraagt 25 meter (loodrecht gemeten) en 42 tot de achtergevel van nummer 9. De afstand voor nummer 7 bedraagt respectievelijk 15 en 43 meter. De afstand voor nummer 5 bedraagt respectievelijk 20 en 48 meter. Deze afstand is gezien de ligging acceptabel te noemen. De locatie is dicht bij het centrum gelegen en heeft hierdoor een hoge bebouwingsdichtheid. De privacy schending zal beperkt zijn, omdat er tevens zicht wordt weggenomen door bijgebouwen en groen op de eigen percelen. Verder zijn de primaire leefvertrekken (woonkamer, keuken, balkon) gelegen aan de Eindhovenseweg.
3.	Uit de schaduwberekening blijkt dat zij in vergelijking met de huidige mogelijkheden binnen het bestemmingsplan geen beperking hebben van lichtinval.
4.	Van een vrij uitzicht kan in dit geval al geen sprake zijn. In het huidige bestemmingsplan kan er een gebouw komen van 13 meter of zelfs nog hoger. Het gebouw komt inderdaad wel dicht op de perceelsgrens te staan. Gezien de afstanden tot de woningen en de ligging nabij het centrum is dit acceptabel te noemen.
5.	Het plan loopt al enige jaren. Het plan is opgenomen op de indicatieve lijst van de Woonvisie 2006 – 2010. De economische situatie verandert voortdurend, en kent hoog en laagconjuncturen. Op dit moment bevinden we ons in een laagconjunctuur. Omdat projecten vaak meerdere jaren duren, kan de economische situatie wijzigen. Het is niet mogelijk of wenselijk om hier altijd rekening mee te houden omdat de economie ook weer aan zal trekken en de huizenverkoop weer zal toenemen.
6.	Zoals eerder al is aangegeven is bij lintstructuren vaak waar te nemen dat de bebouwing aan het lint zelf een heel ander karakter heeft dan de achterliggende bebouwing. Dit is ook waar te nemen aan de Eindhovenseweg. Deze hoeven noodzakelijkerwijs niet op elkaar aan te sluiten, qua vormgeving. Daarnaast heeft de welstandscommissie op 8 december 2009 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
7.	Indien zij van mening zijn dat de woning minder waard wordt door de voorgenomen ontwikkeling, dienen zij na afloop van de procedure een separaat verzoek om planschade in te dienen.
<i>Voorstel</i>	
1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
5.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
6.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
7.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

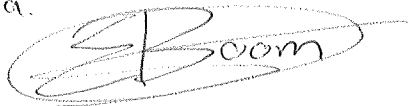
2.1	Reclamant	Adres
	De heer A.J.L.M. Nabben	Karel Mollenstraat Noord 9
1.	De indiener vraagt zich af dat kort na het vaststellen van het bestemmingsplan Valkenswaard-Noord op 24-12-2008 het mogelijk is dat nog geen half jaar later een nieuwe concept gebiedsvisie wordt gepresenteerd waarin geen integrale afweging wordt gedaan en waarin afgeweken wordt van het nog maar net zorgvuldig samengestelde integrale bestemmingsplan. Volgens de regels zou dit mogelijk zijn als er een niet verwachte verandering in dit gebied is opgetreden zoals een brand oid. Het pand op het perceel is in januari 2005 al afgebrand, en is dus meegenomen in de integrale afweging van het bestemmingsplan Valkenswaard – Noord. Er wordt dan ook de vraag gesteld hoe het mogelijk is dat de gemeente opnieuw geld en moeite steekt in het opstellen van een nieuw ontwerp bestemmingsplan op basis van deze concept gebiedsvisie.	
<i>Reactie gemeente</i>		
1.	Op 9 mei 2005 heeft de gemeente het verzoek om de locatie te mogen herontwikkelen al ontvangen. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de projectontwikkelaar toestemming gekregen een gebiedsvisie op te laten stellen. Echter door allerlei omstandigheden heeft het opstellen van de gebiedsvisie vertraging opgelopen. Het project is daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan Valkenswaard – Noord omdat tijdens het ter visie gaan van het ontwerpbestemmingsplan de planontwikkeling nog niet vergenog gevorderd was. Er is toen voor gekozen om de bestaande mogelijkheden over te nemen in Valkenswaard-Noord. Er is bij het opstellen van de gebiedsvisie wel degelijk een integrale afweging gemaakt. Deze gebiedsvisie heeft als basis en onderlegger gediend voor het nieuwe bestemmingsplan. De concept gebiedsvisie heeft ook ter inzage gelegen waar geen reacties op zijn ontvangen.	
<i>Voorstel</i>		
1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	

3	Reclamant	Adres
	Vereniging van Eigenaren De Tweeling Mevrouw I.G.W. Thijssens De heer W.A. Streumer Mevrouw S. de Reuver De heer R. Paiano De heer H. Verberne De heer M. Steinvooite	Tweeling 6 Tweeling 12 Tweeling 18 Tweeling 4 Tweeling 10 Tweeling 16
1.	Het grootte van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak heeft tot gevolg dat er zonlicht zal worden weggenomen uit, dan wel sprake is van schaduwwerking in de woningen en tevens ten aanzien van de buitenruimtes die aan de achterzijden zijn gesitueerd. Ten aanzien van de zonlichtwegneming is geen bezonningsstudie gemaakt, althans deze is niet teruggevonden in het bestemmingsplan. Het ontbreken van de bezonningsstudie wordt als onzorgvuldig ervaren. Zij willen dat de diepte van het bouwvlak wordt aangepast naar maximaal 8 meter, gezien vanaf de openbare weg.	
2.	In de gebiedsvisie is gesproken over een bouwhoogte van 12 meter en in het bestemmingsplan over 13 meter. Zij vragen zich af welke hoogte leidend is.	
3.	Door de hoogte van 13 meter wordt niet voldaan aan de welstandseisen dat de bebouwing in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moet zijn.	
4.	Op de begane grond is ruimte voor kantoorfunctie. Er wordt getwijfeld aan de noodzaak om hier kantoren mogelijk te maken, omdat uit de directe omgeving kantoren en winkelfuncties verdwijnen en de woonfunctie toeneemt. De vraag is dan ook waarom er op de beneden verdieping geen woningen worden gerealiseerd zodat het gebouw maar drie verdiepingen hoog hoeft te worden. Er wordt verzocht om de kantoorfunctie zo ie zo op de begane grond te laten vervallen.	
5.	De komt van een blinde muur van 4 meter diep en een hoogte van 13 meter zorgt ervoor dat ze het vrije uitzicht op het zuiden kwijtraakt. Tevens wordt door deze muur, die direct op de erfgrans staat, onevenredige afbreuk gedaan op hun belangen. Daarnaast zorgt deze	

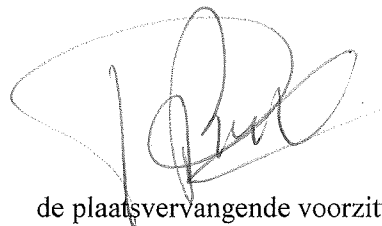
	muur voor een ingebouwd gevoel en verstening van de omgeving.
6.	Het bestemmingsplan zal een waardedrukkend effect hebben op de woningen.
7.	Ten slotte worden nog een oplossingsmogelijkheid gegeven. De eerste is het verplaatsen van het bouwblok richting het zuiden, zodat de geplande inrit naar de parkeerplaatsen aan de noordzijde komt te liggen. Op basis van het bovenstaande wordt verzocht geen medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan, tenzij het bouwblok naar het zuiden wordt verschoven.
<i>Reactie gemeente</i>	
1.	De diepte van 8 meter is de bestaande situatie. Met deze diepte is het niet mogelijk om appartementen te creëren van enige omvang. Daarnaast heeft de Tweeling een diepte van respectievelijk 12 en 15 meter diep en heeft het pand nr. 96/96a ook een grote diepte. Uit de schaduwberekening blijkt dat zij in vergelijking met de huidige mogelijkheden binnen het bestemmingsplan een zeer beperkte hoeveelheid extra schaduwval hebben. Dit is waar te nemen rond het middag uur. Dit komt doordat het gebouw voorbij de Tweeling steekt. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de primaire leefvertrekken van de Tweeling aan de Eindhovenseweg zijn gelegen (woonkamer, keuken, balkon).
2.	De hoogte van 13 meter is leidend. In de gebiedsvisie wordt inderdaad gesproken over 12 meter. Er is echter besloten om de begane grond verdieping een meter op te tillen. Dit in verband met privacy van de nieuwe bewoners, omdat de primaire leefvertrekken aan de straatzijde zijn gelegen.
3.	De nieuw geplande bebouwing is als ware het sluitstuk van de gesloten wand die inmiddels aan de Eindhovenseweg is ontstaan. Rondom de Eindhovenseweg 98 zijn meer gebouwen vier lagen hoog. Daarnaast heeft de welstandscommissie op 8 december 2009 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
4.	Het uitgangspunt is altijd geweest dat er op de begane grond appartementen zouden komen die eventueel ingewisseld konden worden ten behoeve van een kantoorfunctie. De het aantal van 12 is inclusief de begane grond. Bij het opstellen van het bouwplan is er voor gekozen om niet voor deze inwisselbaarheid te kiezen om dezelfde reden die door de indieners van de zienswijze is aangedragen. In het bestemmingsplan zal dan ook de mogelijkheid om kantoren mogelijk te maken worden verwijderd (artikel 3, lid 1 sub b).
5.	Van een echt uitzicht kan op dit moment al niet echt sprake zijn omdat men al tegen het gebouw op nummer 96/96a aan kijkt en het appartementencomplex aan de Valkeniersstraat. Wel zal zullen ze inderdaad gedeeltelijk tegen de nieuwe muur aan kijken. De diepte is echter stedenbouwkundig verantwoord. Verder zijn de primaire leefvertrekken (woonkamer, keuken, balkon) gelegen aan de Eindhovenseweg. De locatie is dicht bij het centrum gelegen en heeft hierdoor een hoge bebouwingsdichtheid.
6.	Indien zij van mening zijn dat de woning minder waard wordt door de voorgenomen ontwikkeling, dienen zij na afloop van de procedure een separaat verzoek om planschade in te dienen.
7.	De huidige situatie van het bouwblok is stedenbouwkundig gezien de meest verantwoorde situatie. In de gebiedsvisie is hiervoor al een afweging gemaakt. In deze visie heeft een integrale afweging plaats gevonden.
<i>Voorstel</i>	
1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
2.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
4.	De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan
5.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
6.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
7.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Kenmerk: 10raad00213

Valkenswaard, 29 juli 2010
de gemeenteraad voornoemd,
b.a.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J. Dorsman', enclosed within a large, loopy oval scribble.

de griffier,
mr. C.J. Dorsman

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.J.M. van der Burgt', enclosed within a large, loopy oval scribble.

de plaatsvervangende voorzitter,
P.J.M. van der Burgt

