

## **Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide omgevingsvergunning Valkenierstraat 43**

Het ontwerpbesluit 'Valkenierstraat 43' heeft van donderdag 22 juni tot en met woensdag 30 augustus 2017, ter visie gelegen. Het plan was te raadplegen op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast konden de plannen gedurende openstellingstijden worden ingezien:

- op de digitale schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15;
- via de computers bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman aan Het Bruninckxdal 2 in Dommelen;
- op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft.

Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, het Valkenswaard Weekblad en op internet.

Gedurende de tervisielegging zijn er drie zienswijzen binnengekomen. Twee zienswijzen waren al binnengekomen voor de terinzagelegging. Beide hebben binnen de juridische termijn aangegeven dat hun zienswijzen blijven staan, waarbij er één zienswijze nog is aangevuld. Alle zienswijzen zijn hierdoor binnen de termijn binnengekomen en daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbesluit. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

### **1. Kinderdagverblijf Mira BV, Karel Mollenstraat Noord 6, 5552 JA Valkenswaard**

- a. Reclamant geeft aan dat door de ontwikkeling van de appartementen van vijf verdiepingen hoog er op de buitenspeelplaats geen zon meer komt. Tevens zal het hele pand in de schaduw komen te staan. Dit is onacceptabel voor een kinderdagverblijf.*

Uit de bezonningsstudie (bijlage 1 bij dit verslag) blijkt dat de beoogde nieuwbouw nauwelijks van invloed is op hoeveelheid (zon)lichtinval in de tuin van reclamant en blijft deze nagenoeg gelijk. Op een aantal data/tijden is er sprake van een beperkte vermeerdering dan wel vermindering. Tevens is te zien dat er pand van het kinderdagverblijf niet in de schaduw komt te liggen van het appartementencomplex.

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

### **2. H.P.J. van de Heijden, Hoogstraat 63, 5554 AK Valkenswaard**

- b. De geschetste nieuwbouw sluit niet aan met de bebouwing op de belendende percelen. De trapsgewijze verlaging van het voormalige DGD-gebouw wordt niet voorgezet en er is een aanmerkelijk hoogte verschil met de aangrenzende gebouwen. Hierdoor wordt de bebouwing te hoog en wordt het uitzicht van de bewoners aan de Hoogstraat belemmerd. De nieuwbouw zou, in hoogte gezien, een V-vorm moeten hebben. Reclamant geeft verder aan dat de voorkant van het nieuwe gebouw*

*Valkenierstraat 43 (=rooilijn) in rechte lijn moet staan met de voorkanten van "Oud-GGD-gebouw" en "De Valkenier II".*

Een V-vorm van het gebouw wordt ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. Het plan sluit aan bij de gebouwen aan de Valkenierstraat. Het bestaande jaren '80 gebouw (Valkenier II) op de hoek met de Eindhovenseweg bestaat uit 4 bouwlagen. Het bestaande appartementencomplex op de hoek met de Europalaan bouwt in hoogte trapsgewijs af van 5 lagen naar 3 lagen. Het nieuwe gebouw heeft een omgekeerde opbouw waardoor de aansluiting met dit gebouw logisch wordt. Vanaf dat punt sluit de bebouwing aan met 3 bouwlagen op het pand aan de Europalaan. Hier van uit wordt het complex opgebouwd van 3 naar 4 en vervolgens naar 5 lagen. Het hoogste deel van het gebouw reageert daarmee tevens op de tegenoverliggende massa (voormalige Willem-II terrein) die een hoogte heeft van 5,5 laag tot 6 lagen. Bovendien is dit ook passend bij het gebouw op de hoek met de Eindhovenseweg met 4 bouwlagen. Er is in het ontwerp bewust een knik opgenomen zodat de rooilijn van het nieuwe plan beter aansluit bij zijn omgeving. Hierdoor ontstaat er aan de voorzijde ruimte voor groen en wordt het zicht op de Valkenierstraat vriendelijker.

Tevens geeft meerdere jurisprudentie van de Raad van State aan dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen zijn passend in het stedelijk gebied.

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

*c. Het zou een fraaie oplossing zijn, als door een tweedeling van het plan, de gemeente een expliciete doorkijk ofwel doorgang ter hoogte van de historische weg zou toestaan.*

De gemeente heeft deze historische lijn ook opgemerkt. Toch is er voor gekozen om de ontwikkeling meer aan te laten sluiten bij Valkenierstraat en te kiezen voor één gebouw. Zoals hierboven al is opgenomen is er een knik in het gebouw opgenomen in verband met de rooilijn, maar ook om de historische lijn te kenmerken. De historische lijn loopt op deze knik.

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

### **3. S.H. Leenen, Europalaan 198, 5552 JK Valkenswaard**

*d. Reclamant kan zich niet verenigen met de nieuw te bouwen appartementen in verband met het verlies van zijn overwegend vrij uitzicht. Reclamant geeft aan dat het plan duidelijk zijn belangen schaad, privacy aantast en een onaanvaardbare aantasting dat zal leiden tot vermindering van het woongenot. Tevens zal het plan leiden tot waardevermindering van de woning.*

Ter hoogte van het appartement van reclamant krijgt het appartementencomplex een bouwhoogte van 9,30 meter. Dit is niet hoger dan mogelijk is binnen het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Binnen dit bestemmingsplan mag het gebouw een hoogte hebben van 10 meter, het gewenste bouwplan benut dus niet die maximale hoogte. Daarnaast wordt de afstand tot de gevel vergroot van drie meter naar zes meter. Ook is het gebouw slanker van vormgeving waardoor de uitzicht belemmering beperkt wordt ten opzichte van de planologische situatie. Ten opzichte van de planologische mogelijkheden, is er geen sprake van verslechtering van het uitzicht. Ook van onaanvaardbare aantasting van de woonomgeving zoals privacy is dan ook geen sprake. Tevens geeft meerdere jurisprudentie van de Raad van State aan dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht.

Indien reclamant van mening is dat hij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren staat het de reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel is geschreven voor gevallen, waarin een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

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

*e. Reclamant bestrijdt het gemeentelijke standpunt voor de 'aansluiting' bij de bebouwing aan de Valkenierstraat, zowel qua hoogte als typologie. De geprojecteerde woning zal direct in het zichtveld van de woning worden gebouwd. De beperking van het weidse uitzicht vanuit de woning is daarmee aanzienlijk groter dan de beperking in het geval de locatie zou worden ingericht al bijvoorbeeld een parkeerterrein of een lagere opbouw. Reclamant is het oneens met de onderbouwing dat "het zicht op de Europalaan vriendelijker wordt".*

Een parkeerterrein of een lager gebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het straatbeeld gezien op deze locatie dan ook niet wenselijk gezien de opbouw van de Valkenierstraat. Ook qua typologie (wonen/appartementen) sluit dit goed aan, aangezien dit deel van de Valkenierstraat volledig uit appartementen bestaat.

Door de voorgestelde situering wordt de groene spie die al aanwezig is op de hoek van de Europalaan vergroot. Hierdoor wordt het zicht vanuit de Europalaan zeker vriendelijker. Maar ook het zicht en het aangezicht van de Valkenierstraat wordt vriendelijker. De straat is vrij stenig en het uitbreiden van groen is hierbij wenselijk. Over het uitzicht wordt verwezen naar 3d.

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

*f. Volgens Reclamant is de bouw in strijd met het originele bestemmingsplan ten tijde van aankoop van zijn appartement.*

Ten tijde van de aankoop (2006) was het bestemmingsplan 'Centrum III' van toepassing en was het op 28 februari 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' in voorbereiding. Inmiddels is het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' van toepassing. Aan het bestemmingsplan wat geldig was ten tijde van de aankoop kunnen geen rechten meer ontleend worden.

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

*g. Reclamant is het niet eens met de planschaderisico analyse die is gemaakt door de initiatiefnemer. En bestrijdt de conclusie dat er een lichte toename is van privacy-aantasting en vermindering van uitzicht, omdat er geen rekening is gehouden met het zijraam in zijn appartement.*

De planschaderisico analyse is gemaakt door de initiatiefnemer om in beeld te brengen welke mogelijke planschade er ontstaat door de ontwikkeling van het appartementencomplex. De gemeente heeft deze analyse verder niet beoordeeld, omdat dit geen officieel onderdeel is van een ruimtelijke onderbouwing. Zoals aangegeven onder 3d staat het reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek

zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2%, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie.

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

*h. Door reclamant wordt aangegeven dat de huurappartementen ook bedoeld zijn voor jongeren, met veelal twee auto's, waardoor de parkeerplaats achter het appartementencomplex niet toereikend zal zijn voor alle auto's. Gevolg is dat de auto's geparkeerd gaan worden aan de straat, waardoor het bezoek van de reclamant, de auto niet meer dicht bij zijn appartementen zal kunnen parkeren. Een oplossing hiervoor zou zijn om het appartementen complex verder van de weg wordt gebouwd of onder het complex of voor het complex wordt gelegd. Een andere mogelijkheid is om het complex uit een minder aantal bouwlagen te maken.*

Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt.

Het plangebied valt volgens het gemeentelijk en parkeernormeringsbeleid in het centrum van Valkenswaard.

| Woningtype                           | Norm | parkeereis       |
|--------------------------------------|------|------------------|
| 23 appartementen < 90 m <sup>2</sup> | 1,0  | 23               |
| 7 appartementen > 90 m <sup>2</sup>  | 1,4  | 9,8              |
| <b>Totaal</b>                        |      | <b>32,8 = 33</b> |

De norm van 1 parkeerplaats per woning is opgenomen voor appartementen die maximaal 90 m<sup>2</sup> bvo zijn. Tevens zijn er specifieke zaken opgenomen zodat de woningen geschikt zijn voor senioren, om van deze parkeernorm gebruik te maken:

- de primaire ruimtes (keuken, woonkamer, 1 slaapkamer en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk
- lift aanwezig bij gestapelde bouw
- woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen

Aangezien de woningen hieraan voldoen, kan volstaan worden met 1 parkeerplaats per woning.

In een gedeelte van het parkeerterrein worden tevens garageboxen gerealiseerd. Per garagebox geldt een norm van 0,4 parkeerplaats. Dit resulteert in  $(10 \cdot 0,4 =) 4$  parkeerplaatsen. Deze zijn niet meegerekend in de benodigde 33 parkeerplaatsen. Ook is rekening gehouden met het aandeel bezoekers die parkeren bij het appartementengebouw. Voor de 30 appartementen dienen  $(0,3 \cdot 30 =)$  afgerond 9 parkeerplaatsen voor bezoekers toegankelijk te zijn.

Het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid en voorkomen wordt dat de parkeerdruk in de wijk toeneemt als gevolg van de ontwikkeling.

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

## Ambtelijke aanpassingen

|     |   |   |
|-----|---|---|
| div |   | Het bestemmingsplan Valkenswaard Noord is op 20 april 2017 vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen met een goot- en bouwhoogte van resp. 10 en 10 meter. Dit wordt in de hele ruimtelijke onderbouwing aangepast.   |
| 3   | Paragraaf 1.2:<br>"Dit betekent ...<br>in de<br>bouwtekeningen"                                 | Vervangen door:<br>Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' dat is vastgesteld op 20 april 2017 en kan niet middels de kruimelgevallenregeling juridisch-planologisch worden geborgd. Door middel van een omgevingsvergunning kan de afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan conform artikel 2.12 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is conform het format van de gemeente Valkenswaard opgesteld.   |
| 10  | Afwijken van<br>geldend<br>bestemmingsplan<br>:   | Wordt geheel vervangen door:<br>Middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit 'afwijking van het bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo wordt het initiatief mogelijk gemaakt. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.   |
| 17  | Ladder van<br>duurzame<br>verstedelijking:<br>"Stec groep heeft<br>een...periode<br>2015-2025". | Aan de alinea wordt toegevoegd:<br>Voor de gemeente is de noodzaak ontstaan om een integrale afweging te maken van de woningbouwprojecten en hier een prioritering in aan te brengen. Er liggen immers gemeente breed meer plannen dan nieuwbouw wordt toegestaan. Voor de binnenstedelijke woningbouwplannen zijn vanwege de verlaging van de aantallen keuzes noodzakelijk. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de integrale afweging en prioritering van woningbouwprojecten. Besloten is dat het project Valkenierstraat voortgezet kan worden. |
| 22  | Paragraaf 3.3   | Paragraaf Nota Ruimtelijke Kwaliteit (welstandsnota) wordt toegevoegd.  |
| 37  | Figuur 5.1 T-03 is<br>verouderd.  | Figuur 5.1 vervangen door versie T-04.  |
| 37  | Paragraaf 5.2   | De laatste alinea van de paragraaf beeldkwaliteit wordt aangevuld met aspecten die betrekking hebben op de uiterlijke vormgeving zoals kleur, materialisering, maat etc.  |
| 39  | Paragraaf 5.3   | Het onderdeel 'parkeren' wordt vervangen door:  |

Het plangebied valt volgens het gemeentelijk en parkeernormeringsbeleid in het centrum van Valkenswaard (matig stedelijk). Er worden 23 appartementen gerealiseerd met een oppervlakte kleine dan 90 m<sup>2</sup> (seniorenwoning) en 7 appartementen die vallen onder type II. Dit resulteert in de volgende berekening:

| Parkeernormen Valkenswaard - centrum |                           |             |                 |                         |  |                   |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------|-------------------------|--|-------------------|
| Functie                              | Voorziening               | Omvang      | Parkeernorm     | incl. aandeel bezoekers | Opmerking                                      | Totaal aantal pp. |
| WONEN                                | woningen type I           | 0 woningen  | 1,60 pp/ woning | 0,3 pp per won          | koop en huur                                   | 0                 |
|                                      | woningen type II          | 7 woningen  | 1,40 pp/ woning | 0,3 pp per won          | koop en huur                                   | 10                |
|                                      | woning type III           | 0 woningen  | 1,25 pp/ woning | 0,3 pp per won          | koop en huur                                   | 0                 |
|                                      | seniorenwoning            | 23 woningen | 1,00 pp/ woning | 0,3 pp per won          | koop en huur                                   | 23                |
|                                      | serviceflat/aanleunwoning | 0 woningen  | 0,45 pp/ woning | 0,3 pp per won          | zelfstandige woning met beperkte voorzieningen | 0                 |
|                                      | kamerverhuur              | 0 kamers    | 0,40 pp/ kamer  | 0,2 pp per won          |  | 0                 |
| <b>SUBTOTAAL</b>                     |                           |             |                 |                         |  | <b>33</b>         |

In totaal zijn er 33 parkeerplaatsen benodigd. De norm van 1 parkeerplaats per woning is opgenomen voor appartementen die maximaal 90 m<sup>2</sup> bvo zijn. Tevens zijn er specifieke zaken opgenomen zodat de woningen geschikt zijn voor senioren, om van deze parkeernorm gebruik te maken:

- de primaire ruimtes (keuken, woonkamer, 1 slaapkamer en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk
- lift aanwezig bij gestapelde bouw
- woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen

Op een gedeelte van het parkeerterrein worden tevens garageboxen gerealiseerd. Per garagebox geldt een norm van 0,4 parkeerplaats. Dit resulteert in (10\*0,4=) 4 parkeerplaatsen. Deze zijn niet meegerekend in de benodigde 33 parkeerplaatsen. Ook is rekening gehouden met het aandeel bezoekers die parkeren bij het appartementengebouw. Voor de 30 appartementen dienen (0,3\*30=) afgerond 9 parkeerplaatsen voor bezoekers toegankelijk te zijn.

Hier wordt ook de conclusie op aangepast.

41 Paragraaf 7.2 Deze paragraaf wordt in geheel verwijderd. Deze heeft geen betrekking op een uitgebreide omgevingsvergunning.

Na 41 Hoofdstuk 8 wordt toegevoegd 'Overleg en zienswijzen'.  
 8.1 Overleg  
 In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is de ruimtelijke onderbouwing 'Valkenierstraat 43' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Bij de provincie Noord-Brabant is op 22 juni 2017 het plan digitaal aangemeld. Hiermee is het vooroverleg met de provincie afgerond. Tevens is op 31 januari 2017 een vooroverlegreactie ontvangen van Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft alleen een tekstuele opmerking gemaakt. Deze is verwerkt.  
 8.2 Zienswijzen  
 De ontwerpvergunning is op 21 juni gepubliceerd. Op 20 juli 2017 is er een rectificatie geplaatst omdat de publicatie van 21 juli niet kenbaar is gemaakt in de Staatscourant. De

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>ontwerpvergunning heeft hierdoor van 22 juni tot en met 30 augustus ter inzage gelegen. Met betrekking tot de zienswijzen die zijn ingediend op de ontwerp omgevingsvergunning wordt verwezen naar het besluitdocument behorende bij de verlening van de omgevingsvergunning. De ingediende zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning hebben niet tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing geleid.</p> <p>Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.</p> |
|--|--|--|