

## Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Hofstraat 14', behorende bij besluit van [21 oktober 2021]

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat 14' heeft voor een periode van zes weken, van 13 mei t/m 23 juni 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gezien de maatregelen (ter bestrijding van Covid-19) was het alleen mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard. Het plan was daarnaast in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaard Weekblad. Daarnaast zijn de indieners van inspraakreacties aangeschreven.

Het plan is eveneens in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging vier zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

---

### **1. Reclamant 1, 14 juni 2021, ontvangen 14 juni 2021**

- a. We blijven ons vooral zorgen maken over de bouwhoogte en de gevolgen van schaduwwerking op de nabijgelegen huizen, en wij zijn van mening dat de reacties op de eerdere inspraakreacties zeer misleidend zijn. Wij verwijzen naar de bijlage "Inspraakverslag bestemmingsplan Hofstraat 14, behorende bij besluit van 4 mei 2021" van het "Ontwerpbestemmingsplan Hofstraat 14, Valkenswaard" van april 2021.*

Als gemeente vergelijken wij het huidige bestemmingsplan met de mogelijkheden binnen het nieuwe bestemmingsplan. Dit verschilt van de feitelijke situatie. Wij hebben opnieuw naar de reacties gekeken en hebben geconstateerd dat het bestemmingsplan wat betreft de patiowoningen meer ruimte bood dan voor de ontwikkeling noodzakelijk is. Door een aanpassing van de regels zal alleen de beoogde bebouwing mogelijk gemaakt worden.

#### De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan is gewijzigd op het volgende punt:

- De nokrichting is aangegeven, zodat schaduwwerking niet verhoogd kan worden. Dit zal gewijzigd worden in de regels en de verbeelding.
  - In artikel 5.2.1 onder f wordt het volgende opgenomen: "ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de noklijn van hoofdgebouwen loodrecht op de naar de weg gekeerde bouwgrens geprojecteerd te worden."
- b. In het inspraakverslag staat dat gezien de voorgestelde bouwhoogte 10,5 (voorheen 8) meter wordt en omliggende woningen kennen al een bouwhoogte van 10 meter, het verschil "...wijkt hier weinig van af". Maar deze conclusie negeert het verschil tussen het smalle dakprofiel van de omliggende woningen met maar een nokhoogte van 10 meter en het grote platte dak met een veel grotere oppervlakte op 10,5 meter van de beoogde nieuwbouw. Door alleen rekening te houden met de hoogte en niet het profiel of oppervlakte van het verhoogde dak van het gebouw in de vergelijking, wordt het probleem geminimaliseerd en ten onrechte afgewezen.*

Het huidige bestemmingsplan "Centrum", welke is vastgesteld op 28-03-2013, geeft de omliggende woningen de mogelijkheid tot 10 meter hoogte te bouwen. De mogelijkheden van het

bestemmingsplan "Centrum" en het voorliggende plan zijn hiermee vergelijkbaar. De bouwhoogte van 10,5 meter wijkt hier weinig van af. Het klopt dat de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte wat betreft het appartementengebouw. Echter ligt de derde bouwlaag terug liggend ten opzichte van de tweede bouwlaag. Waardoor op de derde verdieping niet volledig tot 10,5 meter gebouwd gaat worden. Het plan is daarnaast vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de welstandscommissie ruimtelijk aanvaardbaar bevonden.

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

- c. *Het verslag en conclusies van de bezonningsstudie zijn om een aantal redenen nogal misleidend m.b.t. de daadwerkelijke schaduwwerking op de nabijgelegen huizen. Hierbij richten we vooral op onze eigen tuin en zonnepanelen op Hofstaat 18. De tekst veralgemeniseert grotendeels voor het hele jaar, terwijl alleen lente en zomer er echt toe doen om te genieten van (moes)tuinen en de energie opwekking van de zonnepanelen. In deze perioden wijzen de bezonningstudie en verslag alleen naar beperkte tijdpunten, in plaats van een geïntegreerd (totaal) effect. Bij voorbeeld: Het beeld op 21 maart om 16.00 uur laat al beduidend meer schaduw op ons dak (zonnepanelen) zien en houdt dan vervolgens geen rekening met de periode tussen 16-19.00 uur, dan schijnt de zon nog steeds. Op 21 juni toont het model om 19.00 uur meer schaduw op onze tuin, maar houdt dan vervolgens wederom geen rekening met de tijd tussen 19-22.00 uur. De realiteit is dat tijdens meerdere uren zonneschijn en meerdere (lente- en zomer)maanden zeker een groter oppervlak wordt nadelig aangetast. Het is inderdaad mogelijk dat de schaduwwerking in de herfst of winter in feite met het voorgestelde gebouw niet meer of zelfs minder is als nu, maar die tijdsperiodes zijn niet erg relevant. Door te generaliseren over het hele jaar, en geen rekening te houden met de tijden in de lente en zomer wanneer de zon daadwerkelijk schijnt maar onder een lagere hoek (en dus de periode die het meest wordt beïnvloed door het hogere dak), wordt het daadwerkelijke effect in de conclusies geminimaliseerd en ten onrechte verworpen. Kortom, met betrekking tot de schaduwwerking was het gebruik van onvolledige delen van de beschikbare informatie ons inziens de basis voor verkeerde conclusies.*

In vergelijking met de feitelijke situatie zien wij inderdaad een minimale impact op de lichtinval op uw perceel. Echter gaat het hier om een bestemmingsplanprocedure waar wij als gemeente de schaduwwerking als gevolg van de maximale bouwmogelijkheden van het huidige en toekomstige bestemmingsplan vergelijken. Dit houdt in dat in de bezonningsstudie gebaseerd is op de maximale mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan in vergelijking tot de maximale mogelijkheden van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Over het algemeen biedt het voorliggende nieuwe bestemmingsplan een verbetering van de bezonning van de tuin van reclamant. Ook is zo veel mogelijk rekening gehouden met bezonning van omliggende tuinen in het plan door het bouwvlak te verkleinen ten opzichte van het huidige bouwvlak. In de bijlage van dit verslag wordt de laatste bezonningsstudie toegevoegd.

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

## **2. Reclamant 2, 23 juni 2021, ontvangen 23 juni 2021**

- a. *Het plan wijkt bijzonder af van het geldige bestemmingsplan van direct aangrenzende percelen. Het plan zou in dezelfde eisen moeten voldoen. En het plan wijkt daarop oa af op de volgende punten:*
- 1. Aantal wooneenheden per kavel is 1, nu zijn er dat 6, dat past niet in de omgeving.*
  - 2. Maximum goothoogte is van alle omringende percelen 6 meter, die van het plan is 10.5 meter*
  - 3. Nokhoogte is van de omringende percelen 10 meter, van het plan is deze ook 10.5.*
  - 4. Dakhelling van omringende percelen is minimaal 45 graden, die van het plan is een rechte wand.*

5. *Gestapelde woningen zijn niet toegestaan, in die van het plan wel.*
  6. *Hoofdgebouwen mogen niet gespitst worden, dat gebeurt in het plan wel.*
  7. *Gezamenlijke bebouwingsoppervlak is 150m<sup>2</sup> dat is in het plan vele malen hoger.*
- Hiermee past het bestemmingsplan niet in zijn directe omgeving, 1 woning met een aangrenzende tuin wel. Wat nu gerealiseerd wordt in een pand welke in het directe straat aanzicht >50% hoger wordt welke te fors is.*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum" welke is vastgesteld op 28-03-2013. Het is conform dit bestemmingsplan inderdaad planologisch niet mogelijk het plan te realiseren. Dit betekent echter niet dat er nooit een bestemmingsplan gewijzigd kan worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, of naar aanleiding van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij vindt een afweging plaats van alle betrokken belangen. In het algemeen kunnen dus aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, temeer omdat een bestemmingsplan iedere 10 jaar wordt herzien. Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een appartementengebouw en grondgebonden woningen op de locatie Hofstraat 14 als passend binnen de omgeving kan worden gezien. Dit vanwege de ligging in het centrumgebied van Valkenswaard, welke een hoge bebouwingsdichtheid kent, hoger dan aan de randen van Valkenswaard en daarmee passend in de omgeving. Omliggende woningen kennen al een bouwhoogte van 10 meter, een bouwhoogte van 10,5 meter wijkt hier weinig van af. Het klopt dat de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte wat betreft het appartementengebouw. Echter ligt de derde bouwlaag terug liggend ten opzichte van de tweede bouwlaag. Waardoor op de derde verdieping niet volledig tot 10,5 meter gebouwd gaat worden. Daarnaast is het wenselijk om de bedrijfsbestemming te vervangen voor een woonbestemming, zoals beoogd in het gemeentelijk beleid 'Structuurvisie gemeente Valkenswaard', en welke passender is bij de omgeving, de hoeveelheid bebouwing neemt hierbij aanzienlijk af.

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

- b. *Door de enorme toename in vierkante bouwhoogte wordt het licht, met name in de middaguren en 's avonds sterk gereduceerd welke niets te maken heeft met de misleidende schaduwberekeningen welke volgens het huidige bestemmingsplan worden gepresenteerd om "een verbetering" te creëren. Er wordt hier een voorstelling gemaakt met de verkeerde bouwhoogten in de tekening en er wordt geen rekening gehouden met de verplichte afstanden tot perceelsgrenzen, brandweer eisen en privacy regels.*

In vergelijking met de feitelijke situatie zien wij inderdaad een minimale impact op de lichtinval op uw perceel. Echter gaat het hier om een bestemmingsplanprocedure waar wij als gemeente de schaduwwerking als gevolg van de maximale bouwmogelijkheden van het huidige en toekomstige bestemmingsplan vergelijken. Dit houdt in dat in de bezonningsstudie gebaseerd is op de maximale mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan in vergelijking tot de maximale mogelijkheden van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Over het algemeen biedt het voorliggende nieuwe bestemmingsplan een verbetering van de bezonning van de tuin van reclamant. Ook is zo veel mogelijk rekening gehouden met bezonning van omliggende tuinen in het plan door het bouwvlak te verkleinen ten opzichte van het huidige bouwvlak. In de bijlage van dit verslag wordt de laatste bezonningsstudie toegevoegd.

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

- c. *In het gepresenteerde plan wordt er gebruik gemaakt van doorlopende ramen in de oostelijke zijgevel. Ivm privacy is dat niet toegestaan en deze dienen te worden verwijderd. Er wordt niet beschreven hoever de woning uit de perceelsgrens wordt gebouwd of wat de afstand is tot onze woning gaarne helderheid hierover.*

De afstand tussen de erfgrans en het nieuwe appartementengebouw voldoet aan het burenrrecht op basis van het burgerlijk wetboek, boek 5, titel 4, artikel 50, lid 1. Hierin wordt gesteld dat de minimale afstand tussen de erfgrans en vensters minimaal twee meter moet zijn. De afstand van de woning van reclamant tot aan de (oost)gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt 3 meter.

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

*d. Gezien de cultuur historische waarde van het fabriekspand zou ik de bestaande zij- en voorgevel(s) willen behouden en niet dat deze opnieuw wordt geconstrueerd. Met een vernieuwing van de gevels is het volledige karakter weg en heeft deze gevel geen enkele historische waarden meer, de gevels zijn opgebouwd van oude stenen. Dit geef ik aan omdat historische pand "de Normandie" aan de Leenderweg de gevel ook opnieuw is opgebouwd in dezelfde stijl en daarvan is het oude karakter volledig verdwenen.*

De monumentencommissie heeft beoordeeld dat de voorgevel van het pand cultuur historisch waardevol is. De zijgevel echter niet. In het voorliggende plan zal de voorgevel om deze reden in zijn oude glorie hersteld worden, waarmee het karakter van de bestaande voorgevel behouden wordt. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. De plannen zijn eveneens door de welstandscommissie goedgekeurd.

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

*e. In de bijgevoegde foto is goed te zien wat voor een impact een extra verdieping over de volle breedte en diepte zou hebben t.o.v. aangrenzende gebouwen. Als bewoner van de Hofstraat 16 vraag ik u nadrukkelijk om dit plan nogmaals kritisch te bekijken of dit past in de omgeving en niet de ontwikkelaar ten gunste te willen zijn "omdat andere mogelijkheden niet rendabel zijn" Ik weet zeker dat er een beter plan kan komen welke de karakteristieke uitstraling van het gebouw kan bewaren ipv daar maar een 2e verdieping erbij op te zetten.*

De bovenste laag van het voorliggende plan wordt terugliggend op de huidige voorgevel geplaatst. Ook wordt het karakteristieke beeld van de voorgevel behouden, omdat ook de aanbouw aan de oorspronkelijke gevel terug ligt. Daarnaast wordt in vergelijking met het huidige bestemmingsplan meer afstand gehouden ten opzichte van de buurpercelen.

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

### **3. Reclamant 3, 23 juni 2021, ontvangen 23 juni 2021**

*a. Op 1 februari 2021 hebben wij onze zienswijze ingediend. De gemeente heeft daar middels een "Inspraakverslag bestemmingsplan Hofstraat 14, behorende bij besluit van 4 mei 2021" op gereageerd. In onze ogen worden vrijwel alle aangevoerde argumenten "van tafel geveegd". Met name die bezwaren van ons en anderen die betrekking hebben op de hoogte en omvang van het gebouw dat aan de Hofstraat is gelegen.*

Als gemeente vergelijken wij het huidige bestemmingsplan met de mogelijkheden binnen het nieuwe bestemmingsplan. Dit verschilt van de feitelijke situatie. Het huidige bestemmingsplan "Centrum", welke is vastgesteld op 28-03-2013, geeft de omliggende woningen de mogelijkheid tot 10 meter hoogte te bouwen. De mogelijkheden van het bestemmingsplan "Centrum" en het voorliggende plan zijn hiermee vergelijkbaar. De bouwhoogte van 10,5 meter wijkt hier weinig van af. Daarnaast ligt de derde bouwlaag terug liggend ten opzichte van de tweede bouwlaag. Waardoor op de derde

verdieping niet volledig tot 10,5 meter gebouwd gaat worden. Het plan is daarnaast vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de welstandscommissie aanvaardbaar bevonden.

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

*b. Onze bezwaren*

*1. de voorgenomen plannen zijn niet conform bestemmingsplan*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum" welke is vastgesteld op 28-03-2013. Het is conform dit bestemmingsplan inderdaad planologisch niet mogelijk het plan te realiseren. Dit betekent echter niet dat er nooit een bestemmingsplan gewijzigd kan worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, of naar aanleiding van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij vindt een afweging plaats van alle betrokken belangen. In het algemeen kunnen dus aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, temeer omdat een bestemmingsplan iedere 10 jaar wordt herzien. Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een appartementengebouw en grondgebonden woningen op de locatie Hofstraat 14 als passend binnen de omgeving kan worden gezien. Dit vanwege de ligging in het centrumgebied van Valkenswaard, welke een hoge bebouwingsdichtheid kent, hoger dan aan de randen van Valkenswaard en daarmee passend in de omgeving. Omliggende woningen kennen al een bouwhoogte van 10 meter, een bouwhoogte van 10,5 meter wijkt hier weinig van af. Het klopt dat de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte wat betreft het appartementengebouw. Echter ligt de derde bouwlaag terug liggend ten opzichte van de tweede bouwlaag. Waardoor op de derde verdieping niet volledig tot 10,5 meter gebouwd gaat worden. Daarnaast is het wenselijk om de bedrijfsbestemming te vervangen voor een woonbestemming, zoals beoogd in het gemeentelijk beleid 'Structuurvisie gemeente Valkenswaard', en welke passender is bij de omgeving, de hoeveelheid bebouwing neemt hierbij aanzienlijk af.

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

*2. het plan voldoet niet aan geldende algemene richtlijnen (bijvoorbeeld t.a.v. inkijk vanaf de zijgevel)*

De afstand tussen de erfgrans en het nieuwe appartementengebouw voldoet aan het burensrecht op basis van het burgerlijk wetboek, boek 5, titel 4, artikel 50, lid 1. Hierin wordt gesteld dat de minimale afstand tussen de erfgrans en vensters minimaal twee meter moet zijn. De afstand van de woning van reclamant tot aan de (oost)gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt 3 meter.

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

*3. Gemeente heeft aan meerdere bewoners van de Hofstraat gegarandeerd dat een eventueel nieuw pand niet hoger zou zijn dan wat er nu al staat. Dat u vervolgens voornemens bent een bestemmingsplan te wijzigen ontslaat u niet van eerdere toezeggingen*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum", welke is vastgesteld op 28-03-2013. Het omgevingsloket van de gemeente Valkenswaard heeft op dat moment vragen van bewoners beantwoord op basis van het toen (en nog steeds) geldende bestemmingsplan. Op dat moment waren deze nieuwbouwplannen niet bekend. Dit betekent echter niet dat er nooit iets gewijzigd kan worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, of naar aanleiding van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij vindt een afweging plaats van alle betrokken belangen. In het algemeen kunnen

dus aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, temeer omdat een bestemmingsplan iedere 10 jaar wordt herzien. Hierover bestaat voldoende jurisprudentie.

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

c. *Daarbij zijn wij van mening dat het gebouw met de appartementen (aan de Hofstraat gelegen):*

4. *door met name de hoogte afbreuk doet aan het straatbeeld – dit wordt door vrijwel alle reclamanten genoemd.*

Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een appartementengebouw en grondgebonden woningen op de locatie Hofstraat 14 als passend binnen de omgeving kan worden gezien. Dit vanwege de ligging in het centrumgebied van Valkenswaard, welke een hoge bebouwingsdichtheid kent, hoger dan aan de randen van Valkenswaard en daarmee passend in de omgeving.

Daarnaast is het bestaande pand in typologie al afwijkend ten opzichte van de omliggende panden. De voorgevel wordt in oude glorie hersteld en, rekening houdend met het straatbeeld, wordt de opbouw terug liggend geplaatst. Het plan is daarnaast getoetst aan redelijke eisen van welstand en eveneens goedgekeurd door de welstandcommissie goedgekeurd.

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

5. *op geen enkele manier, qua ontwerp noch qua uitstraling, tegemoet komt aan de eis die notabene door de gemeente zelf is gesteld aan de cultuur historische waarde en de schoenen/ijsfabriek uit het verleden*

De monumentencommissie heeft beoordeeld dat de voorgevel van het pand cultuur historisch waardevol is. In het voorliggende plan zal de voorgevel om deze reden in zijn oude glorie hersteld worden, waarmee het karakter van de bestaande voorgevel behouden wordt. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Hiermee wordt voldaan aan de eisen rondom cultuur historische waarden.

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

6. *het woongenot van de huurder van ons huis aan de Hofstraat 16 zal doen verminderen door onder andere minder licht in de tuin en een enorm gebouw met extra bouwlaag als nieuwe buurman. Hierbij lopen wij het risico dat de huur opgezegd wordt met mogelijke financiële consequenties als gevolg;*

Als gemeente hebben wij de afweging gemaakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en passend binnen het gemeentelijk beleid 'Structuurvisie gemeente Valkenswaard', waarin gestreefd wordt naar het wijzigen van bedrijfsbestemmingen naar wonen. Bij de invulling van het plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met eigenaren en bewoners van de omliggende panden. Uit de bezonningsstudie die is uitgevoerd blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn m.b.t. de lichtinval op uw perceel. Zie de bijlage voor de bezonningsstudie.

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

7. *de waarde van onze woning aan de Hofstraat 6 zal doen verminderen door de enorme kolos die er naast gerealiseerd wordt*

Wanneer reclamant het vermoeden heeft dat zijn/haar object minder waard wordt naar aanleiding van deze ontwikkeling, kan reclamant een planschadeverzoek indienen, na het onherroepelijk

worden van het bestemmingsplan. In het kader van een dergelijk verzoek wordt gekeken naar aspecten als eventueel verminderd woongenot en inkijk. Een onafhankelijke adviseur zal vervolgens beoordelen of er van planschade sprake is, waarna de gemeente op basis van dat advies op het planschadeverzoek zal besluiten.

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

- 8. Wij behouden recht van over pad maar niet op dezelfde plaats. Het alternatief dat geboden wordt om onze garage te bereiken betekent dat we een groter deel van de tuin dienen op te offeren aan bestrating.*

Het recht van overpad is een private overeenkomst. Initiatiefnemer zal in gesprek treden met eigenaar en gebruiker van het aangrenzende perceel, om gezamenlijk tot een goede invulling te komen. De uitwerking hiervan staat los van dit bestemmingsplan.

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

#### **4. Reclamant 4, 23 juni 2021, ontvangen 23 juni 2021**

- 1. Wij maken bezwaar tegen de voorgenomen hoogte van het gebouw. Deze hoogte leidt tot aantasting van onze privacy en wegnemen van licht. .... Wij zien geen reden om het huidige bestemmingsplan met een hoogte van 8m te wijzigen. Alleen bij zwaarwegende niet economische redenen die wij in dit geval niet zien zou de gemeente een aanpassing van bouwhoogte moeten willen overwegen. Het project zou af moeten zien van de bovenste laag en mocht de bovenste laag nodig zijn dan moet er sprake zijn van een schuin dak.*

Wat betreft privacy: De afstand tussen de gevel van het nieuwe appartementengebouw en de achterste perceelsgrens van uw perceel bedraagt 11 meter. En wordt van elkaar gescheiden door de Hofstraat. Deze afstand is voldoende om uw privacy te waarborgen. Daarnaast is de derde laag terugliggend, waardoor deze afstand nog eens wordt vergroot. De bouwhoogte van 10,5 meter is afgestemd op de omgeving waarbij de omliggende woningen, volgens het bestemmingsplan, een bouwhoogte mogen hebben van 10 meter.

Ook voldoet de afstand ruim aan het burendrecht op basis van het burgerlijk wetboek, boek 5, titel 4, artikel 50, lid 1. Hierin wordt gesteld dat de minimale afstand tussen de erfgrans en vensters minimaal twee meter moet zijn. De afstand van het perceel van reclamant tot aan de gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt 11 meter.

Wat betreft licht: In vergelijking met de feitelijke situatie zien wij inderdaad een minimale impact op de lichtinval op uw perceel (het uiterste zuiden op de platte daken van uw garage en schuur). Echter gaat het hier om een bestemmingsplanprocedure waar wij als gemeente de schaduwwerking als gevolg van de maximale bouw mogelijkheden van het huidige en toekomstige bestemmingsplan vergelijken. Dit houdt in dat in de bezonningsstudie gebaseerd is op de maximale mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan in vergelijking tot de maximale mogelijkheden van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. De bezonningsstudie gaat uit van 4 verschillende tijdstippen in verschillende jaargetijden. Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan heeft enkel in de ochtend (rond 10:00) in maart en in september een minimale verslechtering van de bezonning van de tuin (het uiterste zuiden op de platte daken van uw garage en schuur) van reclamant. De bezonningsstudie is als bijlage opgenomen bij dit inspraakverslag.

Wat betreft de redenen: De gemeente heeft twee redenen om mee te werken aan een derde laag bij dit bouwplan. Ten eerste, zoals heel Nederland heeft ook de gemeente een enorme behoefte aan

woningen. Op deze wijze kan een bijdrage worden geleverd aan dit probleem, zonder dat de omgeving wordt aangetast of hier hinder van onder vindt. Ten tweede, het pand (met monumentale waarden) staat al geruime tijd leeg en doet afbreuk aan zijn omgeving. Als gemeente zijn wij blij dat deze locatie wordt ontwikkeld voordat er grote problemen ontstaan. Economische redenen zijn voor de gemeente nooit de belangrijkste redenen om mee te werken aan de ontwikkeling.

Wat betreft het schuine dak: Het plan is zo ontworpen dat het past bij de huidige monumentale gevel/bebouwing. Een schuindak is hier niet passend bij. De geïntegreerde welstand-monumentencommissie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast worden bij een schuindak ook de bovenste appartementen minder bruikbaar, het dak zou dan nog enkele meters verder opgehoogd moeten worden om voldoende ruimte te creëren.

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

2. *Verder doet de extra verdieping afbreuk zowel aan de monumentale gevel van het bestaande pand zoals het nu is en aan de status van ons eigen pand in deze omgeving.*

De monumentencommissie heeft beoordeeld dat de voorgevel van het pand cultuurhistorisch waardevol is. In het voorliggende plan zal de voorgevel om deze reden in zijn oude glorie hersteld worden, de extra verdieping ligt verdiept naar achter, waarmee het karakter van de bestaande voorgevel behouden wordt. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Hiermee wordt voldaan aan de eisen rondom cultuurhistorische waarden.

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

3. *Zonder de derde laag zullen er ook minder parkeerproblemen ontstaan, problemen die met de geplande wijzigingen voor de Hofstraat ook al dreigen toe te nemen.*

Het plan voorziet in de haar eigen parkeerbehoefte en voldoet aan de Beleidsnota Parkeernormering 2008. Hierbij is ook rekening gehouden met het parkeren van bezoekers. De conclusie is dat er voldaan wordt aan de gestelde parkeernormen.

In de beleidsnota zijn woningen gecategoriseerd in een aantal typen, waarvoor specifieke parkeernormen van toepassing zijn.

De woningen in onderhavig plan betreffen de volgende woningtypen.

Woningtype I:

- 4 vrijstaande, door een garage geschakelde, woningen
- 4 appartementen met een bvo van meer dan 125 m<sup>2</sup>.

Woningtype II:

- 2 appartementen met een bvo tussen 60 en 125 m<sup>2</sup>.

Voor woningtype I geldt in de schil van het centrum een parkeernorm van 1.7 pp/wo.

Voor woningtype II is dit 1.6 pp/wo.

De parkeernorm wordt dan  $(8 \times 1.7 + 2 \times 1.6 =) 16,8$  pp.

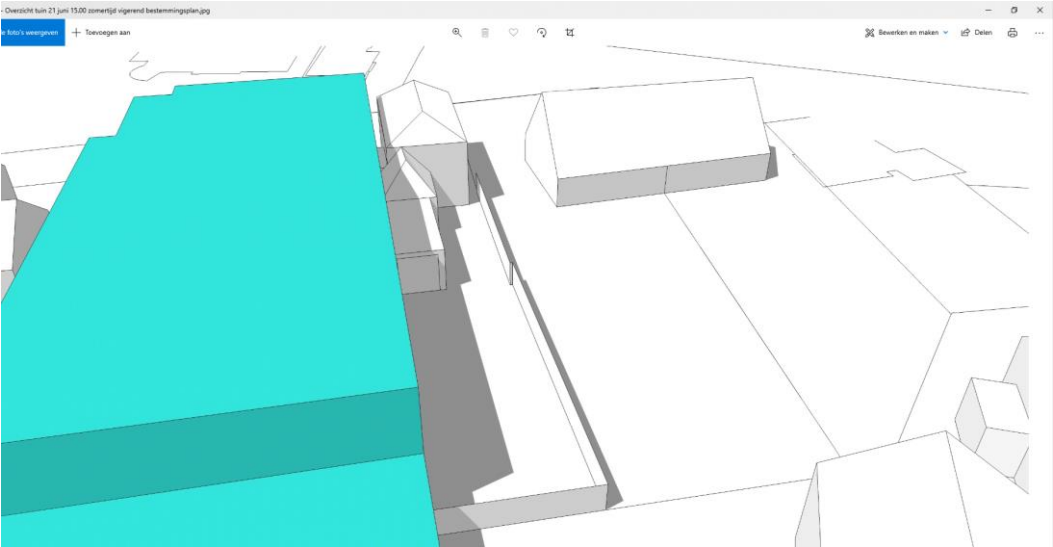
Totaal gaat het dus om (afgerond) 17 parkeerplaatsen.

Er wordt voorzien in 6 carports bij de appartementen met een berging, 8 buitenparkeerplaatsen en 4 buitenopstelruimtes voor de geschakelde grondgebonden woningen en een berging voor o.m. fietsen, scootmobiel e.d. Totaal derhalve 18 parkeermogelijkheden, zodat ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

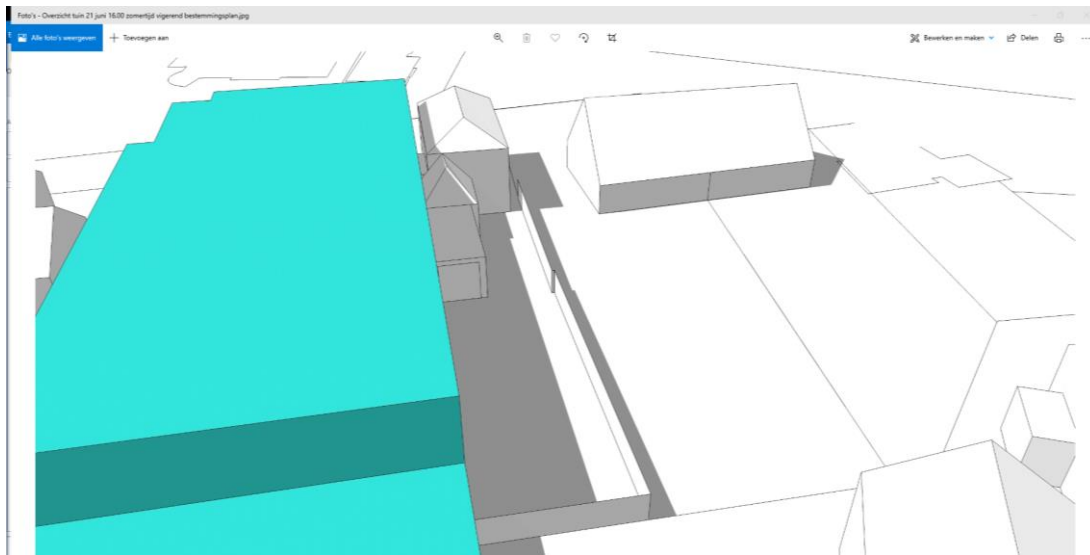
De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



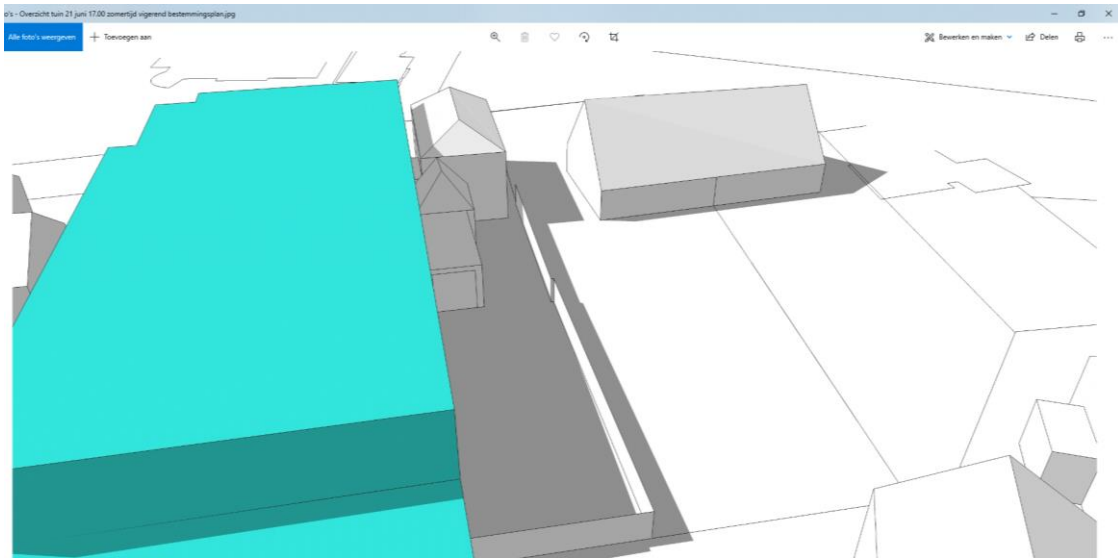
Bezonningsstudie waarin het vigerende bestemmingsplan wordt vergeleken met het nieuwe ontwerp



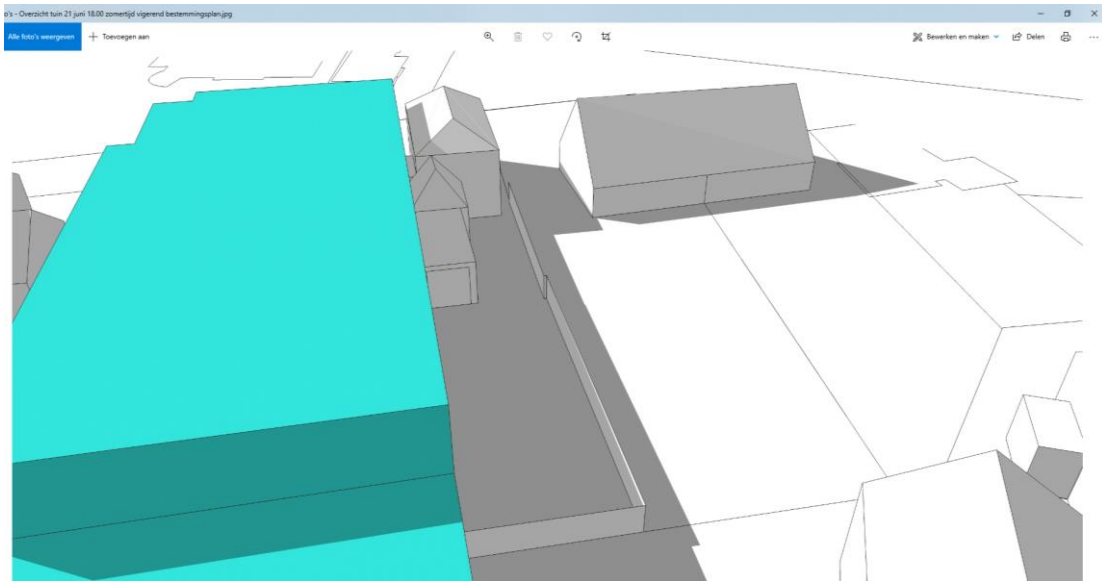
21 juni 15.00 uur



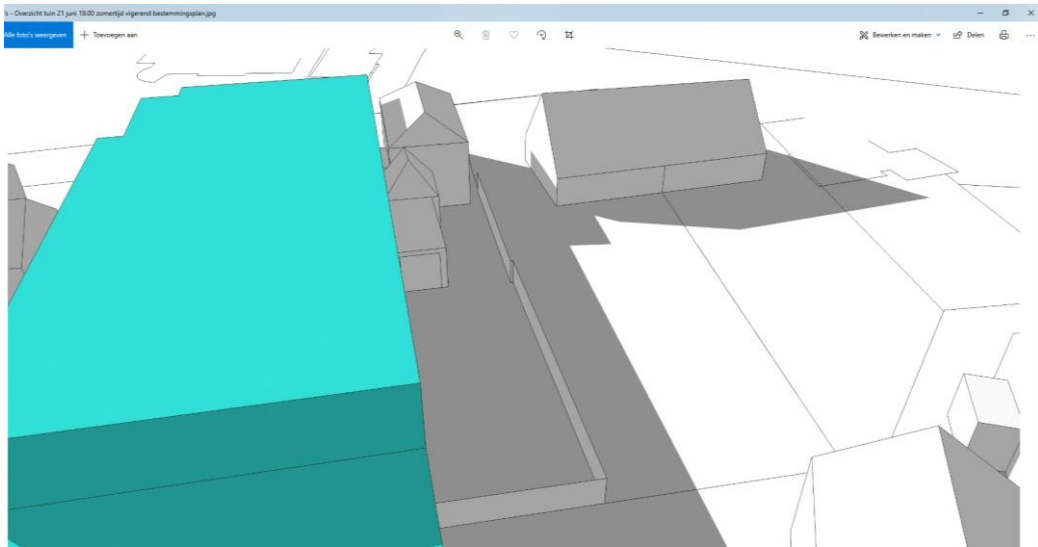
21 juni 16.00 uur



21 juni 17.00 uur



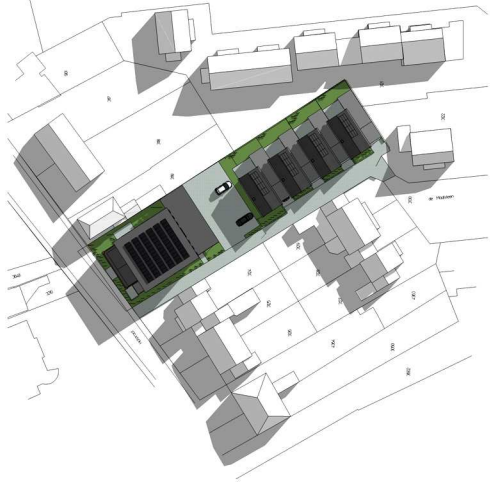
21 juni 18.00 uur



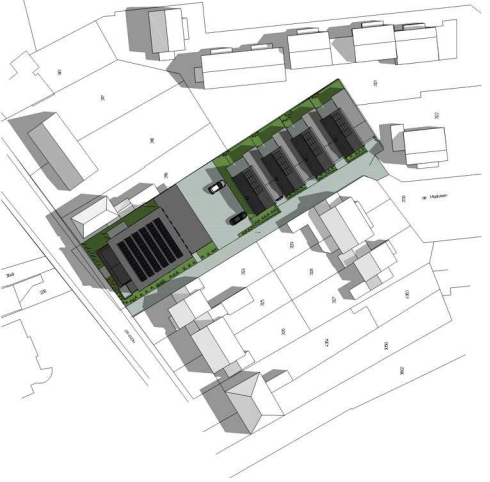
21 juni 19.00 uur



# Zonnestudie 21 Maart



10:00u  
Ontwerp



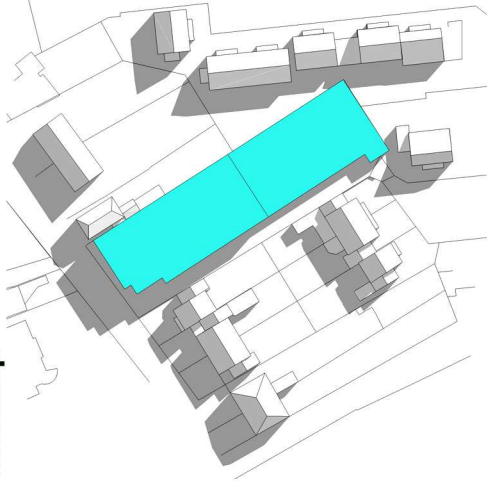
13:00u



16:00u

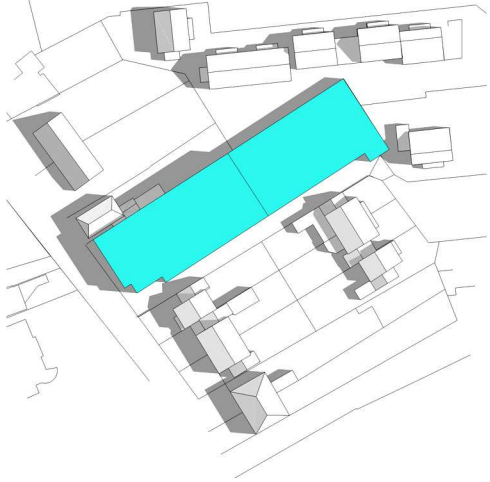


19:00u

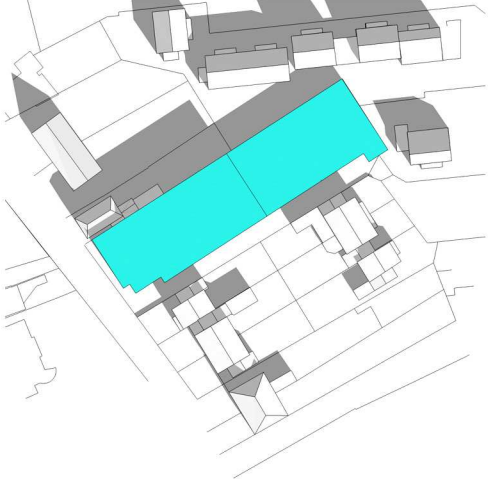


10:00u

Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

# 16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

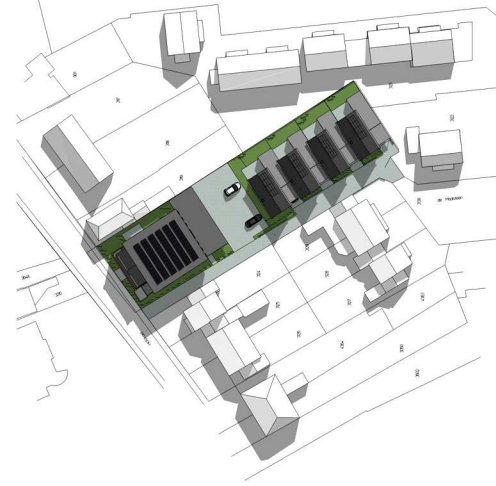
26-02-2021



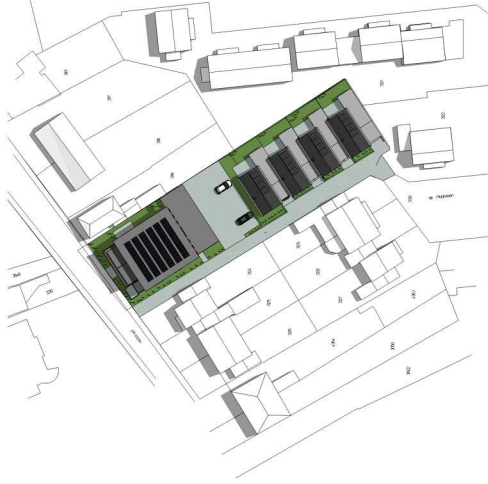
# buro sengers

ARCHITECTEN

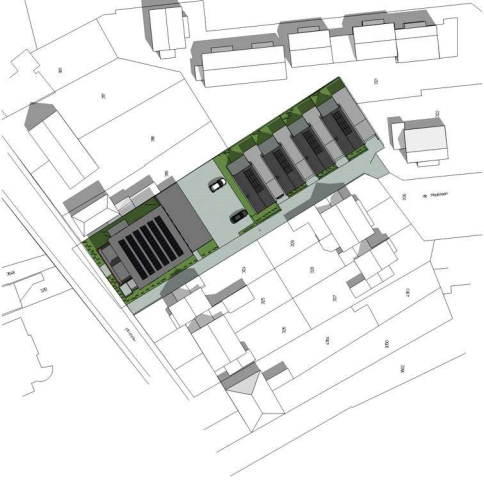
# Zonnestudie 21 Juni



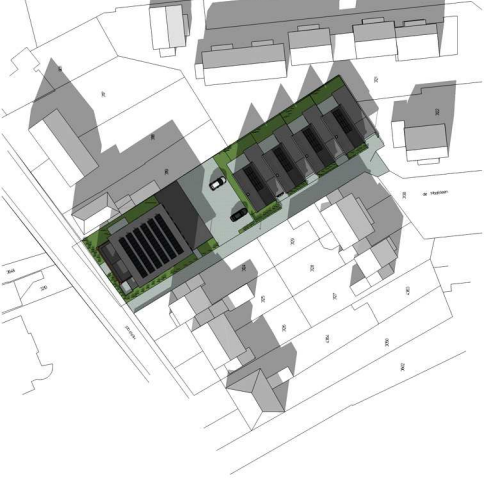
10:00u  
Ontwerp



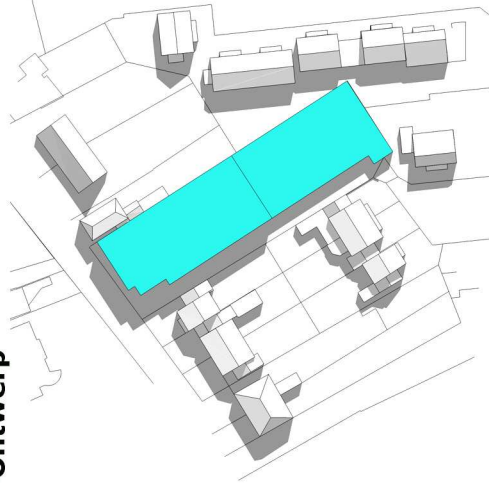
13:00u



16:00u

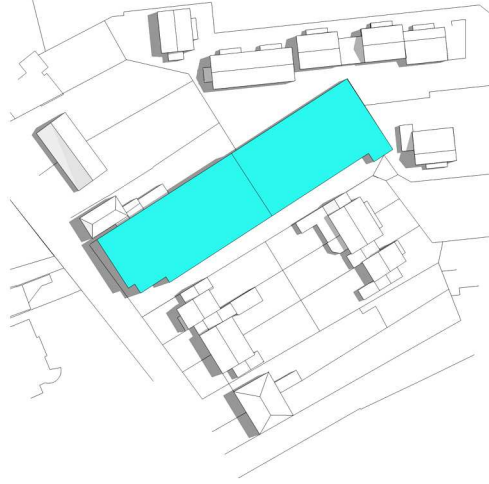


19:00u

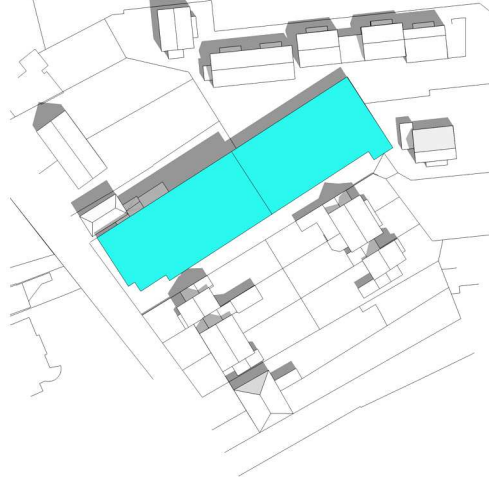


10:00u

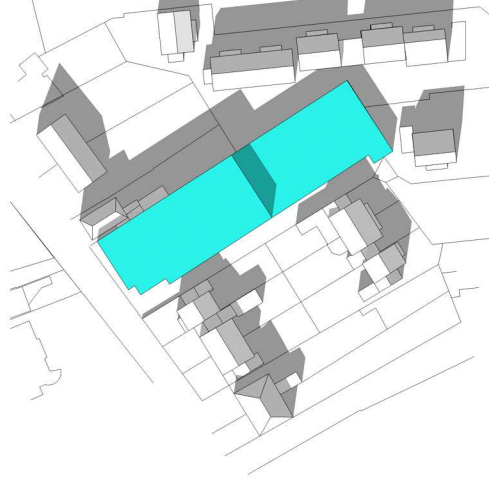
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

26-02-2021

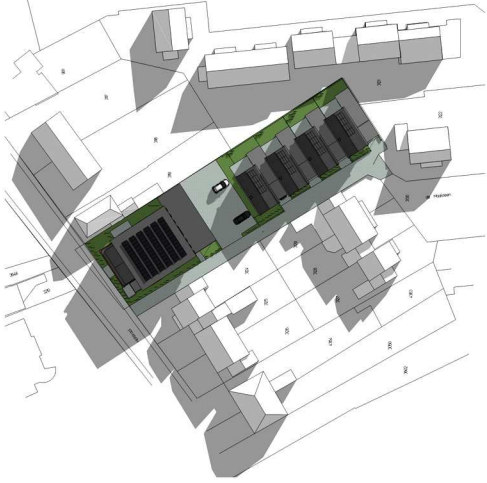


**buro sengers**

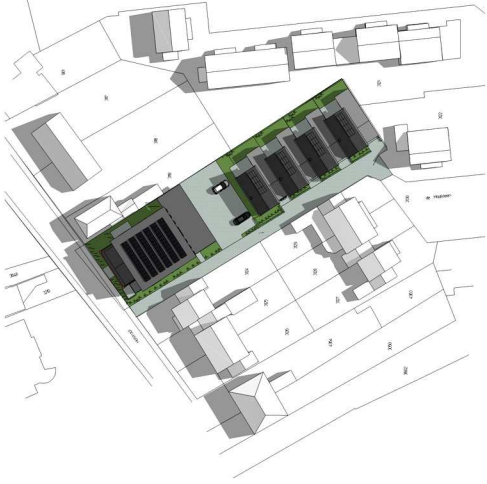
ARCHITECTEN



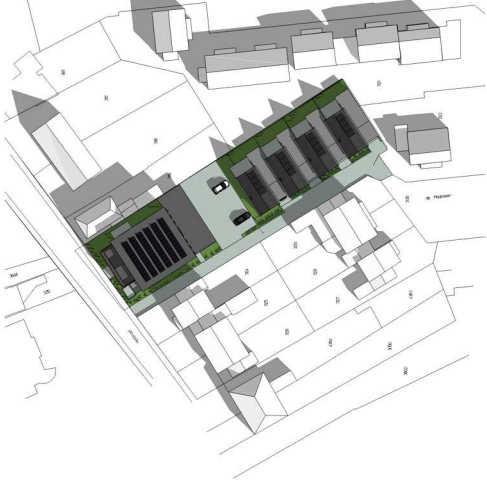
# Zonnestudie 21 September



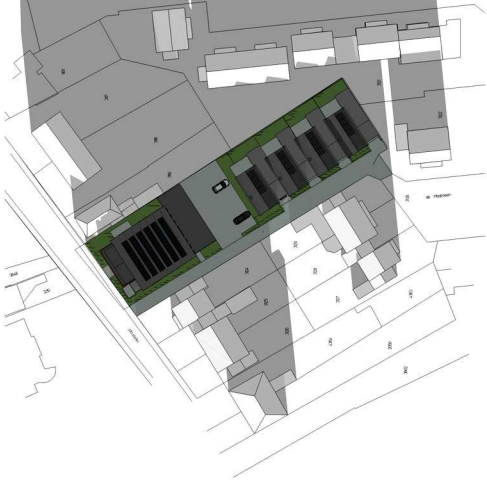
10:00u  
Ontwerp



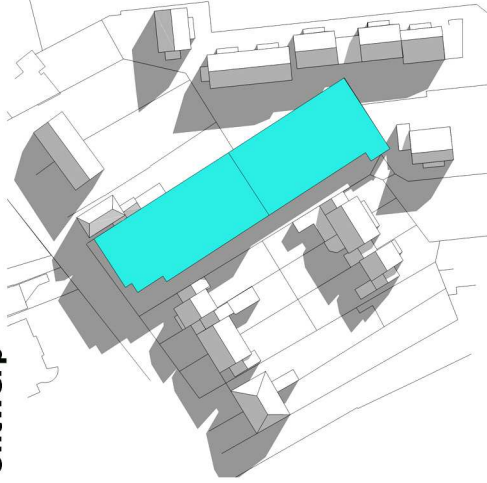
13:00u



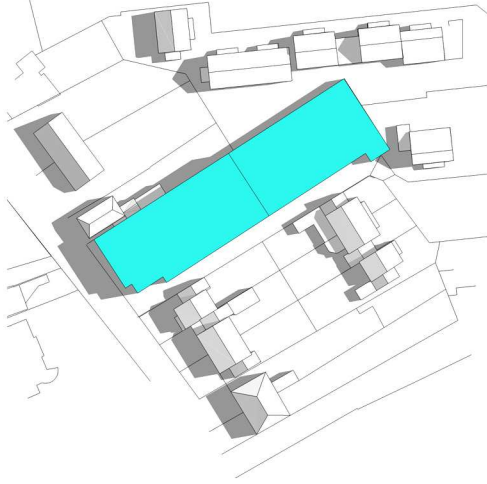
16:00u



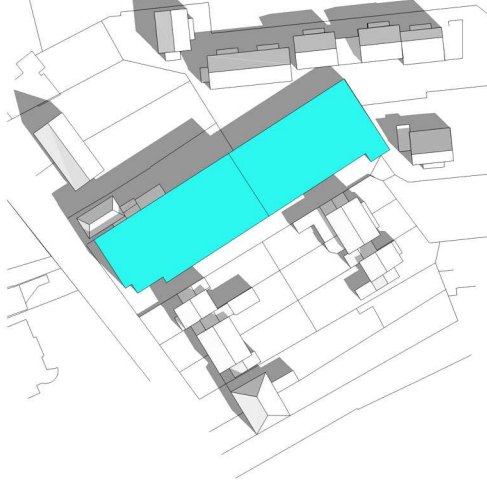
19:00u



10:00u  
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

## 16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

26-02-2021

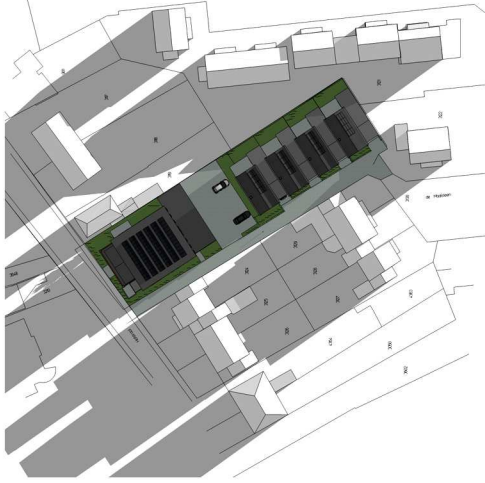


# buro sengers

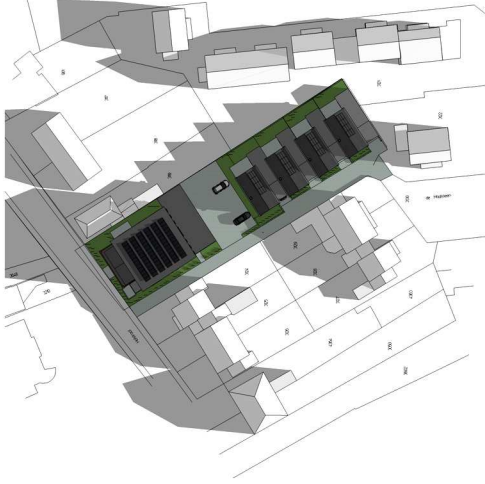
ARCHITECTEN



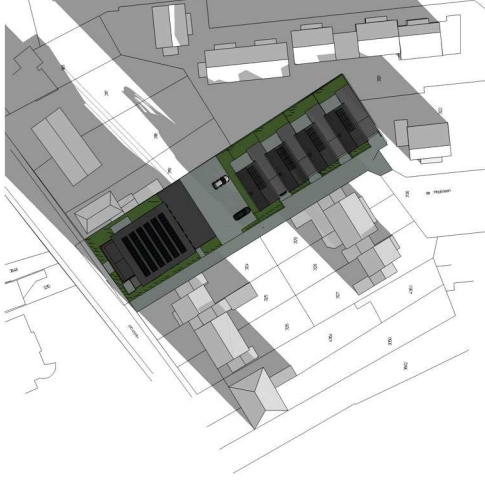
# Zonnestudie 21 December



10:00u  
Ontwerp



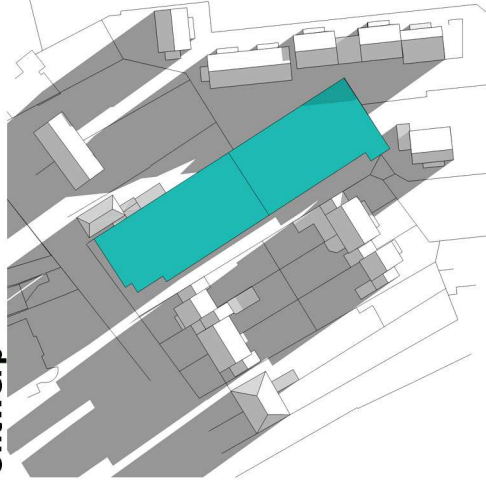
13:00u



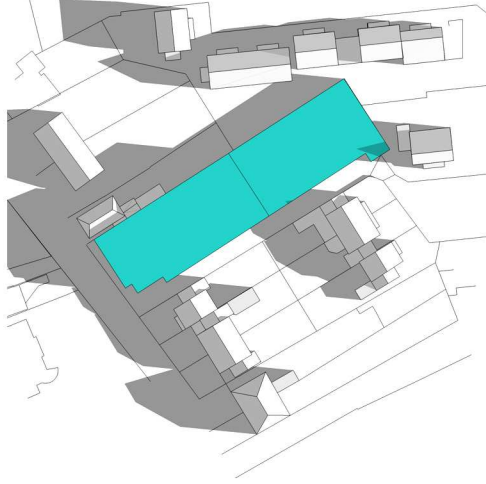
16:00u



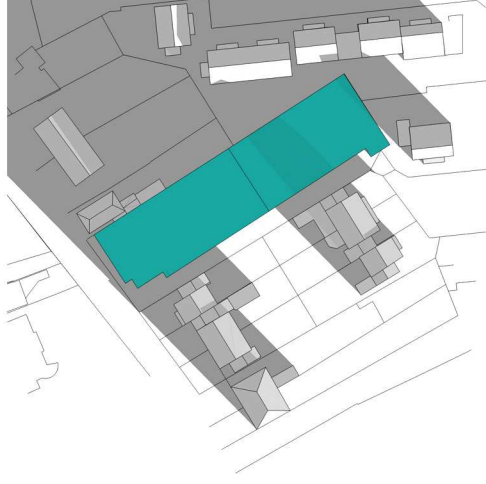
19:00u



10:00u  
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

## 16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

26-02-2021



# buro sengers

ARCHITECTEN