

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gecoördineerde ontwerpbesluiten project Stakenborgakker

In het kader van het woningbouwproject Stakenborgakker hebben de navolgende gecoördineerde ontwerpbesluiten gedurende zes weken - van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 – gelijktijdig ter inzage gelegen.

1. ontwerpbestemmingsplan 'Stakenborgakker' (*NL.IMRO.0858.BPstakenborgakk-ON01*);
2. ontwerpbesluit omgevingsvergunning (*OV 20288*)
3. ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder 'Stakenborgakker te Valkenswaard'

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, het Valkenswaards Weekblad en op de gemeentelijke website. De digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan was te raadplegen via de websites www.ruimtelijkplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen. De ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere grenswaarden waren eveneens digitaal in te zien via www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen. Op verzoek konden de ontwerpbesluiten incl. bijbehorende stukken ook fysiek ingezien worden. Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden om een zienswijze ten aanzien van één of meerdere ontwerpbesluiten in te dienen.

In totaal zijn er twee ontvankelijke zienswijzen ingediend door één partij. Eén zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 1), terwijl de andere zienswijze is gericht op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (hoofdstuk 2). Gelet op de samenhang, worden deze onderstaand achtereenvolgens gezamenlijk in deze nota behandeld. De zienswijzen zijn telkens cursief en samengevat weergegeven (de originele versies zijn als bijlagen opgenomen). Vervolgens is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan geformuleerd. De zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn beantwoord door het college van B&W. Per zienswijze wordt aangegeven of deze geleid heeft tot een wijziging van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning. Tot slot worden in hoofdstuk 3 de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen opgesomd.

H.1 - Zienswijze t.a.v. ontwerpbestemmingsplan 'Stakenborgakker'

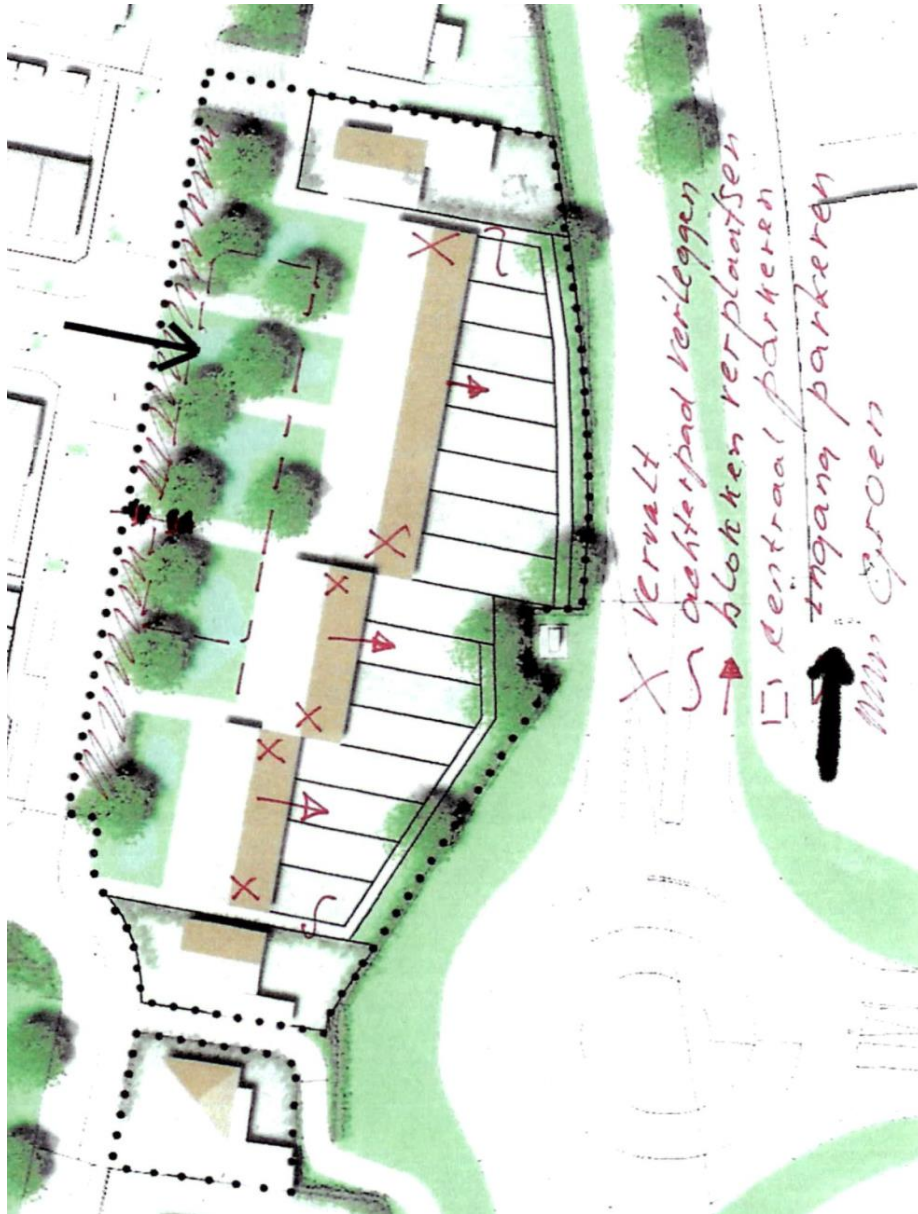
Martin Koenen Adviesbureau, namens 36 huishoudens (cliënten/volmachtgevers), verstuurd op 3 maart 2021; ontvangen op 4 maart 2021

1. *Er wordt aangegeven dat cliënten zich niet kunnen verenigen met de wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd en met de conclusies die daaruit - gelet op het ontwerpbestemmingsplan – zijn getrokken. Dit ontwerpplan is volgens cliënten gelijk aan het plan zoals dat van meet af aan is opgesteld en aan omwonenden in twee modellen is voorgelegd. Cliënten zijn van mening dat alleen daaruit al blijkt dat van een dialoog geen sprake is geweest. Bovendien vinden zij dat in de brief van het college van B&W aan cliënten veel te laconiek wordt gedaan over de enorme intensivering van de bebouwing, namelijk van 7 naar 19 woningen met alle consequenties van dien. Zo wordt bijvoorbeeld gesteld 'de locatie is al bestemd voor woondoeleinden, waardoor enkel een wijziging qua typologie, situering en aantallen plaats vindt'.*
 - ➔ Het wordt betreurd dat er geen draagvlak is ontstaan voor het planvoornemen zelf en de wijze waarop het planvoornemen tot stand is gekomen. Temeer omdat het gelet op het voortraject de nadrukkelijke intentie is geweest om over diverse aspecten van de ontwikkeling in dialoog te treden en zo tot een gedragen plan te komen. Weliswaar onder de randvoorwaarde van een inpassing van 16 sociale huurwoningen, die ook altijd als zodanig gecommuniceerd is. Voornoemde intentie komt ook tot uiting in de georganiseerde inloopbijeenkomst en de nadien geboden ruimte om nader in overleg te treden. Dit is naar ons inzien echter gestagneerd vanwege de principiële bezwaren ten aanzien van de beoogde 16 sociale huurwoningen. Naar ons oordeel hebben deze bezwaren daaropvolgend ook in de weg gestaan aan een verdere dialoog over onder andere de positionering, materialisatie en kleurstelling van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte, waaronder de parkeer- en waterhuishoudkundige oplossing en de groeninvulling. Desalniettemin hebben de gevoerde gesprekken tijdens de inloopbijeenkomst en de ingediende formulieren, de nodige waardevolle informatie opgeleverd. Op basis hiervan is de planopzet dan ook aangepast tot een nieuw ontwikkelingsmodel (min of meer een mengvorm van de twee gepresenteerde modellen). In tegenstelling tot wat in de zienswijze beweerd wordt, is de planopzet dus wel enigszins aangepast. Het thans voorliggende model doet ons inziens het meeste recht aan de geuite individuele en algemene belangen en wensen. Dit met inachtneming van de harde randvoorwaarde dat 16 (sociale) huurwoningen ingepast dienen te worden. Tot slot wordt erkend dat er sprake is van een intensivering qua woningbouwaantallen, maar daar tegenover staat dat de openbare ruimte vergroot wordt ten opzichte van de eerdere stedenbouwkundige opzet zoals vertaald in het geldende bestemmingsplan 'Hoge Akkers'. Met betrekking tot het gestelde dat laconiek wordt gedaan over de intensivering van de bebouwing, is door het college reeds aangegeven dat dit allerminst de intentie is geweest. Gelet op het vigerende planologische regime, de ter plaatse aanwezige ruimte, de omgevingskenmerken en de met de ontwikkeling samenhangende groenstrook, wordt echter het standpunt ingenomen dat met de ontwikkeling een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd.
2. *Er wordt aangegeven dat de gemeenteraad in de raadsinformatiebrief van 19 januari 2021 onder het kopje 'Inspraak' volstrekt verkeerd wordt voorgelicht, terwijl daaruit ook blijkt dat de mening van omwonenden wordt geminacht. Dit zou de raad ten opzichte inwoners die hun belangen proberen te verdedigen, niet moeten willen. Er wordt daarbij gewezen op de in de 'nota inspraak en vooroverleg' door het college gekozen navolgende beantwoording: 'Gelet*

op de urgente behoefte aan sociale huurwoningen, een gebrek aan geschikte alternatieve locaties, de eerder gemaakte afspraken met Woningbelang en het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op onderhavige locatie (die reeds bestemd is voor woondoeleinden), is meermaals aangegeven dat we het niet verantwoord vinden om het huidige plan voor wat betreft het programma bij te stellen'.

➔ *Er wordt niet meegegaan in de stelling dat er sprake zou zijn van een verkeerde voorlichting en dat de mening van omwonenden zou worden geminacht. Zo wordt er enkel (objectieve) informatie, voortkomend uit de betreffende inspraakreactie gedeeld. Verder wordt de primaire motivatie gegeven waarom het huidige plan voor wat betreft programma niet bijgesteld wordt. De belangen van de omwonenden zijn daarin wel degelijk meegewogen, maar er wordt gemotiveerd voor geopteerd om - alles overwegende en vanuit het algemeen belang - vast te houden aan de inpassing van 16 sociale huurwoningen.*

3. *Cliënten geven aan zeer benieuwd te zijn wie in Valkenswaard waakt over de bescherming van hun belangen wanneer het gaat om de vraag of bij een bepaalde ontwikkeling in hun buurt sprake is van goede ruimtelijke ordening of van strijd met goede ruimtelijke ordening. Vervolgens wordt er op gewezen dat de raad ter zake het bevoegd gezag is en niet de ambtelijk adviseurs of het college en dat de raad in de raadsvergadering bevoegd is om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Daarbij wordt opgemerkt dat dit geheel losstaat van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de bouw van 16 woningen dat op grond van de coördinatieregeling eveneens ter inzage is gelegd. Gewezen wordt op de bevoegdheid om te besluiten dat in de bouwstrook, in overeenstemming met de vigerende bestemming, primair maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd en dat in elk geval subsidiair gezien een meer extensieve bebouwing moet worden gerealiseerd door bijvoorbeeld de percelen voor de vrijstaande woningen op grotere afstand van de eindblokken van de sociale huurwoningen te situeren en bijvoorbeeld door in de 3 verspringende blokken minder woningen te plannen. Tot slot wordt er op gewezen dat de raad bevoegd is om te besluiten om op deze locatie geen sociale huurwoningen in de voorgestelde vorm te bouwen, maar te kiezen voor de bouw van seniorenwoningen. Een dergelijke keuze leidt ook tot doorstroming, omdat elders woningen vrij komen. Op onderstaande verbeelding zijn indicatief een aantal stedenbouwkundige en planologische aanpassingen weergegeven die resulteren in een aantal van 10 woningen, vermeerderd met de 3 geplande vrijstaande woning.*



- De gemeenteraad vormt inderdaad het bevoegde gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan en het daarmee samenhangende eindoordeel of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals bovenstaand reeds naar voren gekomen, wordt het standpunt ingenomen dat daar in dit geval sprake van is. In lijn met de eerdere communicatie op dit vlak, bestaat er geen bereidheid om nog wijzigingen door te voeren aan het programma. De voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet, zouden daarnaast betekenen dat de omgevingsvergunning ook volledig aangepast zou moeten worden. Concreet zou dit betekenen dat er nieuwe bouwtekeningen (en andere onderliggende documenten) opgesteld zouden moeten worden en er opnieuw een welstandsbeoordeling nodig zou zijn. Dit zou op zichzelf niet per definitie onoverkomelijk zijn, maar brengt verder ook met zich mee dat de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan in het geding zou kunnen komen. Daarenboven geldt dat voor wat betreft de voorgestelde wijzigingen om de bouwvlakken naar achteren te verplaatsen, in het akoestisch onderzoek en het mede daarop gebaseerde hogere waardenbesluit nu uit is gegaan van de naar de Europalaan gerichte gevellijn. Gelet op de berekende gevelbelastingen, ligt het in het kader van een goed woon- en

leefklimaat allerm minst in de rede om de woningen verder richting de Europalaan te projecteren. Bovendien is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk en zou dit daarnaast betekenen dat voor bepaalde achtertuinen maar zeer weinig ruimte resteert. Verder speelt tevens mee dat de bouwvlakken en de daarmee samenhangende gevellijn - ten opzichte van het bestemmingsplan 'Hoge Akkers' - nu al aanzienlijk verder teruggelegd zijn vanuit de Stakenborgakker. Tot slot wordt niet meegegaan in de voorgestelde centrale parkeeroplossing in het midden van de groenzone, omdat dit tot een aanzienlijke verhardingstoename leidt. Hierdoor resteert minder ruimte voor een groeninvulling, versnipperd het groene beeld en is de beoogde waterhuishoudkundige oplossing in de vorm van een wadi niet meer te realiseren. Het geclusterde groen is naar ons oordeel een meerwaarde voor zowel de omwonenden, als de nieuwe bewoners. Vanuit stedenbouwkundig en klimaatadaptief oogpunt, wordt dan ook niet aan deze suggestie tegemoet gekomen.

4. *Er wordt aangegeven dat gebleken is dat weliswaar inbreng is gevraagd – althans gelegenheid is geboden inbreng te leveren - maar onder de conditie dat aan de uitgangspunten c.q. de randvoorwaarden van het plan niet getornd zou mogen worden. Verder wordt gesteld dat er bovendien een enorme tijdsdruk op het overleg gelegd werd, kennelijk vanwege de in het vooruitzicht gesteld subsidie voor de huurwoningen. Dit heeft cliënten zeer gestoord. Verder wordt gesteld dat het college in de reactie op inspraak uitvoerig ingaat op een en ander, echter zonder ook maar iets tegemoet te komen aan de suggesties van cliënten waarbij het college vasthoudt aan het standpunt dat een juiste omgevingsdialoog is gevoerd. Daarnaast wordt het standpunt bestreden dat met de ontwikkeling een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd. Cliënten vertrouwen er op dat de raad van haar bestuurlijke verantwoordelijkheid blij zal geven.*
 - ➔ Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1. Verder hebben de principiële bezwaren ten aanzien van de gestelde randvoorwaarde van 16 sociale huurwoningen er toe geleid dat er - ongeacht of er extra tijd beschikbaar gesteld zou zijn – geen draagvlak zou ontstaan. Daarbij geldt dat voor de overige aspecten van de ontwikkeling meermaals ruimte is geboden om input te leveren dan wel het gesprek aan te gaan. Daar was ook ruim voldoende tijd voor geweest. Van deze mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt. Tot slot wordt er nog op gewezen dat een omgevingsdialoog niet per definitie betekent dat de geuite wensen worden ingewilligd. De suggesties van cliënten zagen toe op een bijstelling tot 6 huurwoningen, handhaving van de vigerende bestemming 'Groen' en het zorgdragen voor een parkeeroplossing, anders dan direct haaks op de Stakenborgakker. Voor al deze aspecten is onderbouwd aangegeven waarom deze niet voor aanpassing in aanmerking komen. Mede om die reden en op basis van de algemene belangenafweging, wordt het standpunt ingenomen dat juist bestuurlijke verantwoordelijkheid wordt genomen door het bestemmingsplan op basis van de thans voorliggende opzet vast te stellen.
5. *Er wordt op gewezen dat in elk gevoerd overleg wordt vastgehouden aan een al in 2016 gemaakte afspraak voor de bouw van 16 huurwoningen. In dat verband rijst de vraag: 'hoezo omgevingsdialoog?' Per mail van 15 januari 2020 is tevens tot uitdrukking gebracht – hetzij herhaald - dat van een fundamentele wijziging van de opzet geen sprake kan zijn. Er moet worden vastgehouden aan de uitgangspunten/randvoorwaarden en er kan slechts sprake zijn als gevolg van het eventuele nadere overleg van 'beperkte' wijzigingen van de opzet. In reactie op inspraak is hierover door het college op navolgende wijze gereageerd: 'Echter aangezien de 16 sociale huurwoningen als harde randvoorwaarde voor de planontwikkeling*

geldt, heeft ons college – alles overwegende – toch besloten om het bestemmingsplan op te starten'. Cliënten wensen te herhalen dat uw raad het bevoegd gezag is.

➔ Een omgevingsdialoog start maar in weinig gevallen zonder randvoorwaarden. Daar gaat veelal een (globaal) plan inclusief eerste afspraken aan vooraf. Aan de hand van een dialoog bestaat vervolgens de mogelijkheid om het plan verder te optimaliseren en zoveel als mogelijk af te stemmen op de wensen vanuit de omgeving. Er wordt erkend dat dit in dit geval maar beperkt gelukt is. Aan de hand van de inloopbijeenkomst zijn enkele wensen gehonoreerd. De weerstand uit zich echter voornamelijk tegen de beoogde 16 sociale huurwoningen. Aangezien deze weerstand gebleken principieel van aard is, zal er voor een deel van de omwonenden geen draagvlak ontstaan voor het plan. De eerder geuite overwegingen worden gevolgd, waardoor het bestemmingsplan op basis van de thans voorliggende opzet wordt vastgesteld.

6. *Er wordt op gewezen dat het bestemmingsplan 'Hoge Akkers' op 27 juni 2013 is vastgesteld, waarbij door de raad voor onderhavige planlocatie een invulling van 3 bouwvlakken met in totaal 7 woningen is voorzien. Tegen het thans voorgestelde aantal van 19 woningen hebben cliënten bezwaar. Naar aanleiding van de inspraakreactie ter zake is de tekst in de toelichting onder par. 1.2 'Plankarakter' gewijzigd in 'Het betreft een braakliggend terrein binnen de woonwijk Hoge Akkers waar woningbouw gepland is'. Het betreft dus geen 'bestaand woongebied dat anders ingericht wordt', wat het college aanvankelijk voorhield.*

➔ In bredere context maakt de planlocatie deel uit van een (bestaand) woongebied. De wijk Hoge Akkers kent primair een woonfunctie en onderhavige planlocatie maakt daar integraal onderdeel van uit. Op deze locatie is conform het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw voorzien. Aan de hand van het bestemmingsplan 'Stakenborgakker' wordt de juridisch-planologische mogelijkheid gecreëerd om het plangebied anders in te richten, zodanig dat thans beoogde stedenbouwkundige opzet en invulling gerealiseerd kan worden.

7. *Verder wordt opgemerkt dat bij het bestuderen van de stukken vastgesteld is dat de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoge Akkers', die blijkens het raadsbesluit door de raad is vastgesteld, ontbreekt bij de stukken. Als bijlage 1 is alleen het inspraakverslag aan de toelichting toegevoegd. Hierover schrijft het college 'Desgewenst kan de betreffende notitie op uwer verzoek worden ingezien'. Dit achten indieners echter geen juiste gang van zaken. Opgemerkt wordt dat besloten had moeten worden dit document alsnog toe te voegen en het separaat aan ons toe te zenden. Uw raad wordt verzocht dit te bevorderen.*

➔ In de beantwoording van de inspraakreactie is tevens aangegeven dat er in de onverhoopt ontbrekende notitie, geen specifieke zienswijzen opgenomen zijn die zich toespitsen op onderhavig plangebied. De mogelijkheid is geboden om de notitie in te zien. Op uwer verzoek is de betreffende notitie ook tijdig toegestuurd. Daarmee wordt het standpunt ingenomen dat u volledige inzage heeft gehad in de relevante stukken en dat de procesgang niet nadelig beïnvloed is.

8. *Aangegeven wordt dat niet alleen een veel te intensieve bebouwing wordt voorgesteld, maar dat deze tot stand zou kunnen worden gebracht door middel van het opheffen van de vigerende bestemming 'Groen', als buffer tussen het naastgelegen plangebied c.q. de rotonde en het onderhavige plangebied. Naar aanleiding van de inspraakreactie op dit punt schrijft het college in de meergenoemde reactie – voor zover relevant: 'Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor geselecteerd om de groenbestemming in noordelijke richting te verplaatsen. De totale openbare groenvoorziening binnen het plangebied wordt daarmee ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan aanzienlijk vergroot van circa 350 naar 1.150 m²'. Volgens*

indieners gaat het college er echter aan voorbij dat een belangrijk gedeelte van de beschikbare oppervlakte wordt opgeslokt door een aanzienlijke oppervlakte verharding ten behoeve van parkeerplaatsen. Verder wordt opgemerkt dat blijkens de verbeelding kennelijk 25 parkeerplaatsen voorzien zijn, wat in elk geval voor het geplande aantal woningen te weinig is. In de zienswijze op het ontwerpbesluit is daar nader op ingegaan en is ook het vereiste aantal parkeerplaatsen berekend. Daarnaast is daar ook ingegaan op een gewenste aanpassing van het bouwplan die tot een aanpassing van de bestemmingsregeling zou moeten leiden. Kortheidshalve wordt verwezen naar die zienswijze die, voor zover relevant geacht wordt, hier te zijn herhaald en ingelast. Tegen voornoemde (deels geciteerde) motivering hebben cliënten ernstig bezwaar, omdat die niet in overeenstemming is met het uiteindelijke resultaat van de inrichting van het groengebied.

➔ Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor geopteerd om de groenbestemming in noordelijke richting te verplaatsen. Aan de hand hiervan wordt een noordwaartse voortzetting van de reeds aanwezige groenvoorziening ter plaatse van de Stakenborgakker nagestreefd. Als gevolg hiervan wordt meer openheid gecreëerd en wordt de leefbaarheid van het groen bovendien vergroot. Daarnaast wordt op deze manier voorzien in een mogelijkheid om een meer passende aansluiting op de reeds bestaande woningen te creëren. De totale openbare groenbestemming binnen het plangebied wordt daarmee ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk vergroot van circa 350 naar circa 1.150 m². Deze 1.150 m² is - in tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt beweerd - exclusief de beoogde parkeerstrook. Aan deze strook is de enkelbestemming 'Verkeer' toegekend. Aan de hand van een ambtshalve wijziging (zie hoofdstuk 3) dient daarbij wel opgemerkt te worden dat de verkeersbestemming binnen het plangebied met circa 25 m² beperkt vergroot wordt ten koste van de groenbestemming. Dit laat echter onverlet dat zowel de openbare ruimte, als de (openbare) groenvulling significant toe zal nemen aan de hand van de planontwikkeling. Voorts gaan we niet mee in het door u veronderstelde tekort aan parkeerplaatsen. In de voorbeeldverkaveling zoals opgenomen in par. 5.1.3 van de toelichting zijn 28 openbare parkeerplaatsen opgenomen binnen het plangebied. Verder is aan de hand van de planregeling (i.c. art. 13.1.1) geborgd dat voor iedere vrijstaande woning tenminste één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd én in stand gehouden dient te worden. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee uit op 31, waarmee voldaan wordt aan de op basis van de Beleidsnota parkeernormering berekende parkeereis die volgt uit de voorgenomen ontwikkeling. Het is dan ook onduidelijk hoe indieners in de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit omgevingsvergunning tot de stelling komen dat voor 16 woningen, 37 parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden.

9. *Cliënten menen er vanuit te mogen gaan dat de gemeenteraad op 27 juni 2013 van oordeel was dat met de vaststelling van het bestemmingsplan op de locatie Stakenborgakker sprake zou zijn van goede ruimtelijke ordening. Het plan werd onherroepelijk op 12 november 2014. Dit gaf cliënten rechtszekerheid, hoewel zij zich er van bewust zijn dat een plan altijd kan worden herzien. Cliënten vinden het echter vreemd en feitelijk in strijd met de rechtszekerheid dat al heel kort na het serieus genomen raadsbesluit het overleg met Woningbelang op gang moet zijn gekomen (getuige ook de hierna te noemen brief van 23 juni 2016) om ter plaatse 16 huurwoningen te gaan bouwen. Insprekers menen dat het thans beoogde plan in strijd is met goede ruimtelijke ordening, zowel wat betreft de bouw van een dergelijk groot aantal woningen (ten opzichte van het vigerende plan) maar ook en met name omdat een bewust gekozen bestemming 'Groen' in het nieuwe plan overwegend is verdwenen en de grond*

bestemd wordt voor 'Wonen' in de vorm van twee vrijstaande woningen en een langzaam verkeersvoorziening. Cliënten kunnen zich niet voorstellen dat de raad, gezien in het licht van vorenstaande, dit in strijd met hun belangen zomaar kan accepteren. Daarbij wordt opgemerkt dat het college onder punt 6 uitvoerig is ingegaan op de inspraakreactie en dat een belangrijk gedeelte voor kennisgeving aangenomen wordt. Aangegeven wordt dat het hoofdpunt van de reactie gevormd wordt door het besluit om de locatie te gaan bebouwen met 16 sociale huurwoningen. Citaat: 'Deze afspraken (met de betrokken woningcorporatie) zouden niet gemaakt zijn wanneer er op voorhand geen zicht zou zijn op een bestemmingsplan dat niet zou voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Mede aan de hand van de verdere uitwerking en uitgevoerde onderzoeken is thans gebleken dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt via voorliggend bestemmingsplan naar ons inzien voldoende gemotiveerd'. Cliënten hopen en vertrouwen dat u bereid zult zijn het de zienswijze te honoreren en het plan aan wilt passen min of meer in overeenstemming met hun wensen (zie suggestie onder 3.).

➔ Voor de goede orde wordt allereerst opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan 'Hoge Akkers' hoofdzakelijk conserverend van aard is. Het ontwikkelplan waarmee voor de eerste keer voorzien werd in de zeven woningen ter plaatse van onderhavig plangebied is reeds vastgesteld op 31 augustus 2006. Sindsdien is dit plan dus al niet als zodanig verwezenlijkt. Het staat verder ook niet ter discussie dat er met het bestemmingsplan 'Hoge Akkers' geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Dit is immers bij de vaststelling van ieder bestemmingsplan een basisvereiste. Diverse omstandigheden hebben er echter voor gepleit om voor onderhavig plangebied een andere invulling te voorzien in de vorm van voorliggend plan. We gaan daarin niet mee in het gestelde dat er strijd zou zijn met het rechtszekerheidsbeginsel, daar het nieuwe bestemmingsplan eenduidige regels stelt over de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse. Van inconsequent handelen is naar ons oordeel evenmin sprake, aangezien er zich vanwege de dynamiek altijd redenen kunnen voordoen die vragen om een andere ontwikkelrichting. In dit geval is gaandeweg gebleken dat er geen concreet animo bestond om de gronden conform geldende bestemmingsplankaders te ontwikkelen. Parallel daaraan is de urgentie voor sociale woningbouw alsmaar vergroot. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat besloten is om een deel van de behoefte aan sociale woningbouw - mede vanwege een gebrek aan geschikte alternatieven - te voorzien op onderhavige gronden. In het kader van het vertrouwensbeginsel zijn daar uiteraard (contractuele) afspraken over gemaakt met de betrokken woningcorporatie. Deze afspraken zouden niet zijn gemaakt wanneer er op voorhand geen zicht zou zijn op een bestemmingsplan dat niet zou voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Mede aan de hand van de verdere uitwerking en uitgevoerde onderzoeken is thans gebleken dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt via voorliggend bestemmingsplan naar ons inzien voldoende gemotiveerd. Gelet op voorgaande, bestaat er dan ook geen aanleiding om af te zien van de ingezette koers. In tegenstelling tot hetgeen u stelt, wordt tot slot voor de goede orde nog meegegeven dat ter plaatse van de groenbestemming in het vigerende bestemmingsplan slechts één vrijstaande woning voorzien is.

10. *Even eerder beschrijft het college dat de urgentie voor sociale woningbouw alsmaar is vergroot. Dit is volgens indieners natuurlijk geen steekhoudend argument, omdat er al decennia lang een groot tekort is aan o.a. sociale huurwoningen. Uit vorenstaande blijkt ook dat cliënten het absoluut niet eens zijn met het door het college gestelde in de brief van 18 februari 2020. Citaat: 'Mede op basis van de eerdere besluitvorming stelt het college zich nog*

altijd op het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijke oogpunt goed inpasbaar is op onderhavige locatie'. Aanvullend wordt in dat verband nog het volgende opgemerkt: uit de brief die het college d.d. 23 juni 2016 aan de leden van de gemeenteraad (met als onderwerp 'afspraken met Woningbelang en locatie Hoge Akkers') verzonden heeft, blijkt dat niet het aspect goede ruimtelijke ordening de hoofdrol heeft gespeeld, maar de noodzaak om Woningbelang op grond van redelijkheid en billijkheid (cliënten delen de ingewonnen juridische adviezen overigens in het geheel niet) te compenseren in een aantal woningen. In die brief is het aantal van 16 woningen al bepaald, waarvan 8 woningen zonder grondkosten en 8 woningen tegen de 'normale, reguliere grondprijs van € 304,- per m²'. In de prestatieafspraken voor het jaar 2021, waartoe het college op 2 februari 2021 heeft besloten, wordt het aantal van 16 woningen aan de Stakenborgakker uiteraard ook genoemd. Daarnaast is het cliënten opgevallen dat de brief is gestuurd aan de leden van de raad en niet aan de gemeenteraad als bestuursorgaan, met het verzoek daarop binnen twee weken te reageren. Cliënten vroegen zich af wanneer het voorstel door uw raad bekrachtigd is. In de reactie op inspraak schrijft het college dat uw raad nog niet gevraagd is en dat dit ook niet nodig is omdat de daadwerkelijke bekrachtiging plaatsvindt aan de hand van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat de leden van uw raad om een standpunt is gevraagd en cliënten bezwaar hebben tegen de wijze waarop dat is gebeurd. Wanneer het onderwerp als regulier agendapunt voor een raadsvergadering opgevoerd zou zijn, dan hadden cliënten zich tot uw raad kunnen wenden bijvoorbeeld door gebruik te maken van spreekrecht. Die mogelijkheid is hun onthouden

➔ De planwijziging ter plaatse is enerzijds ontstaan vanuit een gebleken lastig in te vullen planologisch-stedenbouwkundige opzet en anderzijds vanuit een concrete behoefte die inderdaad ten dele samenhangt met een ontwikkeling elders. Daarmee is - geheel passend binnen de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik - een binnenstedelijke match ontstaan. Zoals in zoveel gevallen vormt het criterium van een goede ruimtelijke ordening dan ook geen aanleiding voor de beoogde gewijzigde invulling, maar enkel een toetsingskader ter verwezenlijking van planologische afwijkingen dan wel bestemmingsplanherzieningen. In voorliggend bestemmingsplan is aangetoond dat ook de gewijzigde planopzet kan voldoen aan de wettelijke kaders die in dat verband gelden. Voor wat betreft de vraag wanneer het voorstel door de raad formeel bekrachtigd is, kan worden gesteld dat dit gebeurt bij het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Een eerdere bekrachtiging is ook niet noodzakelijk, daar het college van B&W in het kader van de planvorming bevoegd is om voorbereidende handelingen te treffen. Daarnaast geldt dat de raad zowel in het kader van de woningbouwprogrammering, als in verband met de gewijzigde plannen (geen corsobouwlocatie meer) telkens uitvoerig geïnformeerd is over de beoogde ontwikkelingen. Daarmee samenhangend is meermaals gelegenheid geweest om eventuele opmerkingen te maken. We gaan er dan ook niet in mee dat de gemeenteraad op een onjuiste wijze betrokken is. Tot slot geldt nog dat de mogelijkheid tot spreekrecht ook tijdens de commissievergadering aan de orde is geweest.

11. *Cliënten hopen dat uw raad meer serieus met hun belangen en standpunten omgaat dan in de fase van de omgevingsdialoog, die deze naam overigens niet verdient. In dit verband wordt verwezen naar de vele literatuur die over dit onderwerp is verschenen, waarbij een dialoog normaal gesproken op initiatief van een initiatiefnemer begint met een lichte projectomschrijving en eenvoudige schets en niet met een dogma zoals in dit geval. Cliënten vinden het in dit verband onbegrijpelijk dat u met droge ogen durft te schrijven: 'Al met al stelt het college zich op het standpunt dat – met inachtneming van de randvoorwaarden en*

de beperkte tijd – juiste omgevingsdialoog is gevoerd. Daarbij wordt opgemerkt dat er voor het onderhavig plan geen draagvlak is.

➔ Voor de beantwoording wordt verwezen naar voorgaande reacties. Er is op diverse punten ruimte geboden om in dialoog te treden. Er wordt echter erkend dat de voordelen die een dialoog zouden kunnen opleveren, niet volledig zijn opgetreden. Naar ons inzien heeft dit primair te maken met de principiële verschillen ten aanzien van het programma die hiervoor in de weg stonden.

12. *Het college heeft besloten de coördinatieregeling ex art. 3.30, Wro in te zetten in combinatie met de 'Coördinatieregeling gemeente Valkenswaard'. De procedure is als zodanig ook gestart. Cliënten geven aan daar bezwaar tegen te hebben, omdat de regeling voor cliënten meer nadelen dan voordelen bevat in relatie tot de rechtsbescherming en de rechtszekerheid. In reactie op inspraak schrijft het college dat de raad conform de verordening over de voorgenomen toepassing op de hoogte is gebracht en twee weken in de gelegenheid is gesteld om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dat is echter onjuist. Voor zover wij hebben kunnen nagaan, hebben de leden van de raad een brief ontvangen en niet de gemeenteraad. Ook hier zou een reguliere behandeling in een raadsvergadering hebben kunnen leiden tot spreekrecht voor cliënten. Tegen deze handelswijze hebben cliënten bezwaar. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de hiervoor genoemde ingelaste zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Hierin wordt beschreven dat coördinatie niet geëigend is wanneer er over een bestemmingsplan nog geen overeenstemming is bereikt, bijvoorbeeld via een omgevingsdialoog. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze zienswijze.*

➔ Uw stelling dat de coördinatieregeling - mede in relatie tot de rechtsbescherming en rechtszekerheid - meer nadelen dan voordelen bevat, volgen we niet. Het besluit staat ten aanzien van alle aspecten open voor zowel bezwaar, als beroep; zij het gelijktijdig binnen één procedure. Door in te zetten op een coördinatiebesluit bestaat bij u en uw cliënten vroegtijdig inzicht in het uiteindelijk te realiseren plan. Er ontstaat overzichtelijkheid, de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over hun zienswijzen. Voorts is de raad conform de 'Coördinatieregeling gemeente Valkenswaard' inderdaad op de hoogte gebracht over de in te zetten coördinatieregeling en is daartoe twee weken de gelegenheid geboden om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De brief is gericht aan alle leden van de raad, die tezamen het bestuursorgaan in de vorm van de gemeenteraad vormen. Het op deze manier aanschrijven van de raad, leidt er niet toe dat de raad als bestuursorgaan niet in stelling is gebracht. Ieder raadslid heeft - al dan niet in fractieverband - de mogelijkheid gehad om wensen en bedenkingen kenbaar te maken, waardoor we ons op het standpunt stellen dat de procedureregeling (i.c. art. 6, lid 1) op een juiste wijze toegepast is. Verder is de 'Coördinatieregeling gemeente Valkenswaard' er juist op gericht om niet elk verzoek tot coördinatie in een raadsvergadering te hoeven behandelen, opdat daarmee de voordelen (m.n. tijdswinst) die de regeling biedt niet alsnog onnodig afgezwakt worden. De gelegenheid tot spreekrecht is bovendien onverminderd aan de orde geweest tijdens de commissievergadering. Tot slot gaan we niet mee in de bewering dat coördinatie niet geëigend zou zijn wanneer er over het bestemmingsplan nog geen overeenstemming bereikt zou zijn. In de 'Coördinatieregeling gemeente Valkenswaard' zijn geen bepalingen opgenomen die ertoe strekken dat overeenstemming over het bestemmingsplan nodig zou zijn. Daarentegen is wel opgenomen dat het college coördinatie bevordert op het

moment dat – zoals ook in onderhavig geval – wordt voldaan aan de gevallen en onder de condities zoals benoemd in art. 4 van deze regeling.

13. *Het plan is naar oordeel van cliënten in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, aangezien het plan niet voldoet aan de voorwaarde dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, een goede omgevingskwaliteit bevordert met een veilige en gezonde leefomgeving. Het vigerende bestemmingsplan voldoet daar volgens insprekers wel aan. De vereiste goede omgevingskwaliteit wordt volgens insprekers ernstig geweld aangedaan door de situering van de parkeerplaatsen met haaks parkeren op de Stakenborgakker. Daar wordt een zeer onveilige verkeerssituatie voorzien door de aanleg van het vereiste grote aantal parkeerplaatsen. Ook ontstaat er volgens insprekers een onevenredige toename van de verkeersdruk op de Stakenborgakker. Er wordt dan ook niet voldaan aan de eis van een ‘veilige leefomgeving’. Derhalve hebben cliënten ernstige bezwaren tegen de voorgestelde situering van bedoelde parkeerplaatsen. Dit zal volgens cliënten onvermijdelijk een groot aantal aanrijdingen tot gevolg hebben. Wanneer het aantal woningen substantieel verminderd wordt, doet dit probleem zich in veel mindere mate voor. De reactie van het college op voormeld bezwaar delen wij niet. Op dit punt is verder ingegaan op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Hier wordt korthedshalve naar verwezen. Met name voor het verminderen van het aantal woningen en het verder naar achteren situeren in combinatie met de aanleg van een centraal parkeerterrein (in plaats van haaks parkeren aan de Stakenborgakker) vragen cliënten uw aandacht.*

➔ Naar ons oordeel wordt wel voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. De veronderstelde strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt dan ook niet onderkend. Gelet op het vooroverleg wordt de veronderstelde strijdigheid ook door provincie Noord-Brabant niet gezien. Inhoudelijk wordt het standpunt dat een zeer onveilige verkeerssituatie ontstaat als gevolg van het vereiste aantal parkplaatsen met haaks parkeren niet gevolgd. Langsparkeren en haaksparkeren hebben beide voor- en nadelen in relatie tot de verkeerssituatie. De ene oplossing is daarbij in deze situatie niet (on)veiliger dan de andere. Qua parkeeroplossing is het risico met haaksparkeren niet anders dan met langsparkeren. Ook bij een oplossing met een centraal ‘parkeerkoffer’ is het risico niet wezenlijk anders. Voorts zijn de snelheden en intensiteiten in en nabij het plangebied relatief laag. De keuze voor haaksparkeren op de Stakenborgakker is gelet op de beantwoording onder 3. hoofdzakelijk stedenbouwkundig en klimaatadaptief van aard.

14. *Samenvattend wordt gesteld dat niet ingestemd kan worden met het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan en evenmin met de motivering die het college geeft in relatie tot het wel voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Met de name de overweging dat meeweegt dat ter plaatse reeds woningbouw voorzien was, is volgens cliënten onvoorstelbaar wanneer de twee plannen vergeleken worden. In de inspraakreactie is onder de aandacht gebracht dat cliënten er op voorhand niet op uit zijn een voorgenomen ontwikkeling te frustreren. Cliënten zijn er nog steeds op uit om in open overleg tot een zodanig plan te komen, dat zowel tegemoet komt aan de huisvestingsbelangen (huur en vrije sector), als aan hun gerechtvaardigde belangen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening. Helaas heeft college van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt, zodat cliënten zich met een uitvoerige zienswijze tot uw raad moeten wenden. Concreet wordt verzocht:*

1. *primair de bezwaren van cliënten gegrond te verklaren, te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen en het college op te dragen met de*

omwonenden het overleg te openen met als doel te komen tot een ontwerpbestemmingsplan dat ook tegemoet komt aan hun belangen;

- 2. subsidiair het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan dat ter inzage is gelegd, min of meer met de aanpassingen zoals die op de verbeelding (bij punt 3) indicatief zijn aangegeven.*

➔ Op basis van voorgaande beantwoording wordt nogmaals het standpunt gedeeld dat met het plan wel voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de bij het plan betrokken belangen eveneens zorgvuldig afgewogen zijn. Het standpunt wordt ingenomen dat het algemene (volkshuisvestelijke) belang, gelet op de taakstelling en de maatschappelijke urgentie om in sociale woningbouw te voorzien, in dit geval zwaarder weegt dan de individuele belangen van de omwonenden. Daarbij weegt mee dat op de gronden ter plaatse reeds woningbouw voorzien was en er op voorhand geen geschikte binnenstedelijke alternatieve locaties voorhanden zijn om aan de acute behoefte tegemoet te komen. Dit heeft er toe geleid dat we naar ons inzien in alle redelijkheid tot het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de thans voorliggende opzet hebben kunnen komen. Hierbij heeft de taakstelling en de maatschappelijke urgentie om sociale huurwoningen te bouwen dus een belangrijke rol gespeeld. Beide verzoeken worden dan ook niet gehonoreerd.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

H.2 - Zienswijze t.a.v. ontwerpbesluit omgevingsvergunning OV 20288

Martin Koenen Adviesbureau, namens 36 huishoudens (cliënten/volmachtgevers), verstuurd op 3 maart 2021; ontvangen op 4 maart 2021

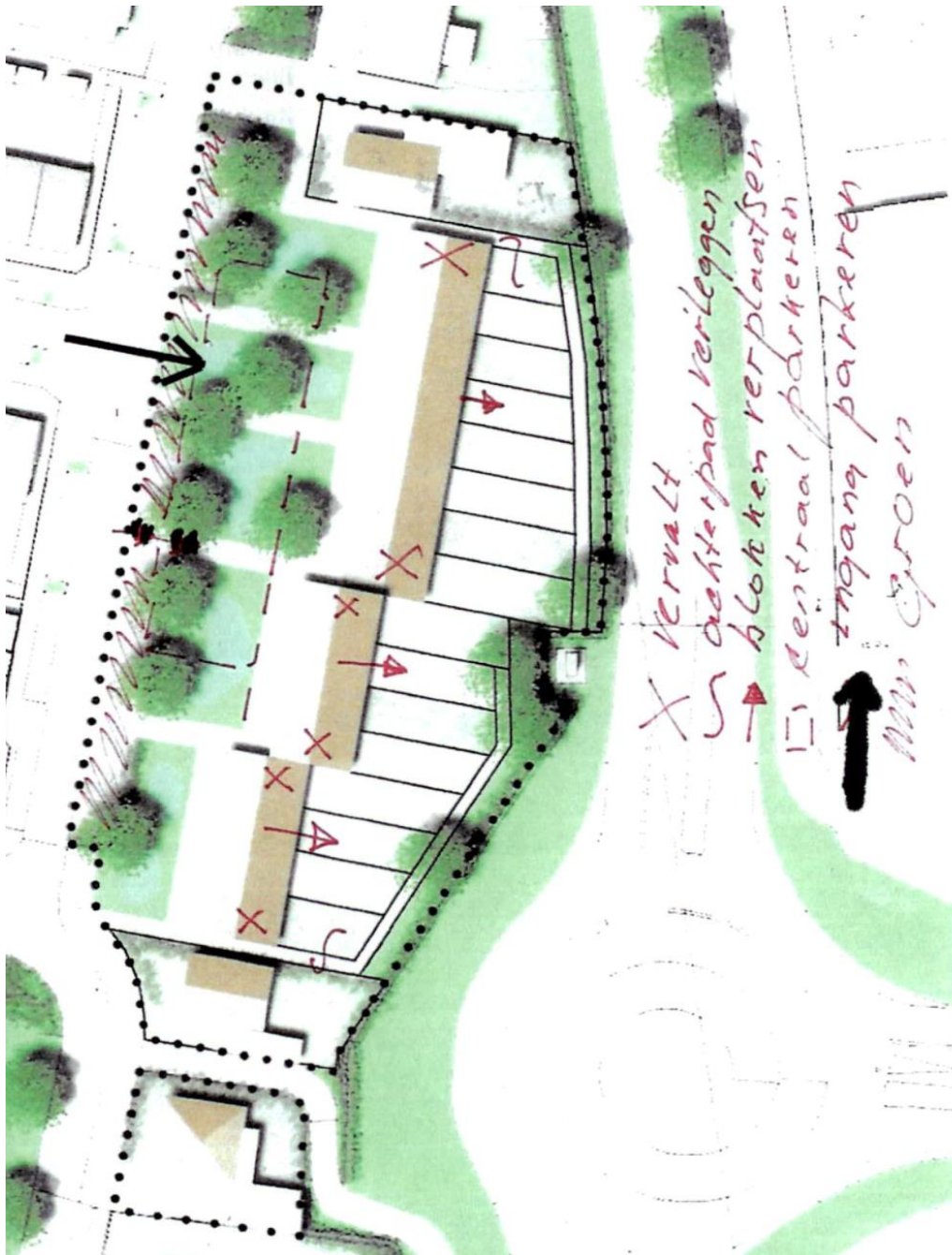
1. *Cliënten wensen op de eerste plaats te vermelden dat in de reactie op inspraak wordt gesproken over 36 cliënten/volmachtgevers. Daarbij wordt opgemerkt dat de volmachtgevers 36 gezinnen vertegenwoordigen, waardoor de groep die bezwaar heeft tegen het project in de voorgestelde omvang, veel groter is.*
 - ➔ In de aanhef van zowel de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan, als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is in voorliggende zienswijzennota volledigheidshalve uitgegaan van 36 huishoudens.
2. *Cliënten geven aan ernstige bezwaren te hebben tegen het ontwerpbesluit zoals ter inzage gelegd. Op de eerste plaats hebben cliënten bezwaar tegen het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling als omschreven in art. 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat er nog teveel vraagtekens gezet kunnen worden bij een overeenkomstige planologische regeling in het bestemmingsplan, dat gedurende genoemde periode ook ter inzage gelegen heeft. Er is bij de gemeenteraad ook een zienswijze ingediend, gericht op het niet vaststellen van het ontwerpplan zoals ter inzage gelegd, omdat daaraan nog teveel bezwaren kleven en wel zodanig dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Als er nog veel verschil van inzicht bestaat met betrekking tot de uiteindelijke planologische regeling, dan is de coördinatieregeling naar mening van indieners niet geschikt. De positieve motivering die u als college geeft in de reactie op inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan (onder punt 9) delen cliënten dan ook niet.*
 - ➔ Eerder is reeds aangegeven dat we ons op het standpunt stellen dat er aan de hand van onderhavig plan wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De coördinatieregeling strekt er verder toe dat met elkaar samenhangende besluiten gelijktijdig en op elkaar afgestemd ter inzage worden gelegd. Indien sprake zou zijn van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dient daaropvolgend nagegaan te worden of de omgevingsvergunning nog (conform ontwerpbesluit) verleend kan worden. Op basis daarvan kan worden opgemaakt dat de gebruikelijke bevoegdheden onverminderd van kracht blijven en er derhalve geen belemmeringen zijn om voor een gecoördineerde procedure te kiezen. Een verschil van inzicht hoeft dan ook niet in de weg te staan voor toepassing van de coördinatieregeling.
3. *Aangegeven wordt dat er sprake is van heel kleine woningen die als het ware in een veel te klein bouwvlak zijn geperst. Door te kiezen voor een aantal van 16 woningen, met daaraan toegevoegd drie vrijstaande vrije sectorwoningen, is er sprake van een te intensieve bebouwing op een te klein bouwperceel. De twee vrijstaande woningen grenzend aan de huurwoningen geven daar blijk van. Cliënten hebben dan ook bezwaar tegen in elk geval de twee eindwoningen van de bouwblokken, die grenzen aan de percelen voor vrije sectorbouw. Daarbij wordt opgemerkt dat het overigens nog maar de vraag is of deze twee bouwpercelen in samenhang met de huidige wijze van bebouwing verkoopbaar blijken te zijn. Cliënten vrezen van niet.*
 - ➔ De omvang is inherent aan het type woningen (sociale woningbouw) en voldoet aan de gebruikelijke maatvoering binnen dit segment. We gaan dan ook niet mee in de stellingname dat sprake zou zijn van een te intensieve bebouwing op een te klein bouwperceel. Zeker niet gelet op de aanzienlijke (groene) openbare ruimte voor de

beoogde woningen. Als college zijn we dan ook niet voornemens om wijzigingen in het programma door te voeren. Verder gaan we er ook vanuit dat de kavels voor de vrije sectorwoningen als zodanig verkoopbaar zullen zijn.

4. *In samenhang met het laten vervallen van de bedoelde eindwoningen kan ook de infrastructuur (de achterpaden) worden verlegd zodat die niet onmiddellijk grenzen aan de twee bouwpercelen.*

➔ Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3.

5. *Naar mening van indieners dienen de bouwblokken daarnaast te worden losgekoppeld, waardoor het aantal woningen tenminste met vier moet verminderen. Een suggestie daarvoor alsook enkele andere suggesties voor aanpassing van de situering en een verbeterde parkeermogelijkheid hebben wij onderstaand indicatief aangegeven op de tekening van het voorkeursmodel, d.d. 31-01-2020.*



Dit verzoek resp. bezwaar wordt nader besproken in de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, waarbij opgemerkt wordt dat op deze wijze 10 huurwoningen gebouwd kunnen worden.

- ➔ Conform eerdere reactie en motivatie wensen we als college niet af te wijken van de randvoorwaarde van 16 sociale huurwoningen. De suggestie voor de loskoppeling wordt dan ook niet overgenomen. Ook de suggesties voor wat betreft de situering en de parkeermogelijkheden worden niet overgenomen, vanwege respectievelijk de stedenbouwkundige en akoestische situatie, alsook het gegeven dat een parkeercoffer een verhardingstoename met zich mee zal brengen.
6. *Indieners geven aan dat de keuze voor genoemde veel te kleine woningen niet overeenkomt met de overwegend riante bebouwing aan de overzijde in de Stakenborgakker. De gekozen rijenbouw detoneert met de blokken van 2 aan de overzijde in de straat. Cliënten begrijpen niet dat de welstandscommissie heeft ingestemd met dit plan. Met name niet omdat de (verspringende) eindgevels heel massaal overkomen, zelfs ondanks dat er één klein raampje is gepland. In samenhang met het verruimen van de planopzet door middel van een kleiner aantal woningen, kunnen de gevels beter worden ingedeeld en van meerdere ramen worden voorzien. Cliënten hebben daarom bezwaar tegen de opzet van het bouwplan. Omdat cliënten er van uitgaan dat de vergunning zal worden geweigerd, laten zij een second opinion van een andere deskundige resp. andere welstandscommissie achterwege.*
- ➔ Afwisseling in woningtypologieën komt veelvuldig voor en wordt ook steeds vaker toegepast binnen woonwijken. Het creëert een gevarieerder straatbeeld, vermindert (sociaaleconomische) segmentatie en komt bovenal tegemoet aan de uiteenlopende behoefte aan verschillende woningtypes. Daarenboven sluiten de beoogde rijwoningen qua typologie aan bij de rijbebouwing in de haaks op het plan gelegen Heiakker. Voor wat betreft de eindgevels geldt dat deze vanwege de twee beoogde vrije sectorwoningen, vrijwel niet in het oog zullen vallen. Ter plaatse van de verspringingen gaat het om slechts een beperkt deel die als blinde gevel zal fungeren, waarbij meespeelt dat hiervoor geopteerd is om inkijk naar en vanuit de andere (huur)woningen te voorkomen. Daarbij is tevens sprake van voldoende daglichttoetreding. Ons college volgt het advies van de welstandscommissie en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarmee is er geen aanleiding om het ontwerp te herzien.
7. *Indieners geven aan dat parkeren is voorzien door middels van haaks parkeren op de Stakenborgakker. Daartegen hebben cliënten bezwaar aangezien dit volgens de praktijk in soortgelijke situaties, onveilige verkeerssituaties tot gevolg heeft. In dit verband verzoeken cliënten de woningen, die in het plan ruime achtertuinen hebben, enkele meters richting de Europalaan te verschuiven en in die samenhang het openbaar (groen)gebied anders in te richten en wel zodanig dat een zelfstandig parkeerterrein ontstaat met één in/uitgang op de Stakenborgakker tegenover de straat de Heiakker.*
- ➔ Inhoudelijk wordt het standpunt dat een onveilige verkeerssituatie ontstaat als gevolg van haaks parkeren niet gevolgd. Langsparkeren en haaksparkeren hebben beide voor- en nadelen in relatie tot de verkeerssituatie. De ene oplossing is daarbij in deze situatie niet (on)veiliger dan de andere. Qua parkeeroplossing is het risico met haaksparkeren niet anders dan met langsparkeren. Ook bij een oplossing met een centraal 'parkeercoffer' is het risico niet wezenlijk anders. Voorts zijn de snelheden en intensiteiten in en nabij het plangebied relatief laag. De keuze voor haaksparkeren op de Stakenborgakker is hoofdzakelijk stedenbouwkundig en klimaatadaptief van aard. Voorts geldt dat voor wat betreft de voorgestelde wijzigingen om de bouwvlakken naar

achteren te verplaatsen, in het akoestisch onderzoek en het mede daarop gebaseerde hogere waardenbesluit nu uit is gegaan van de naar de Europalaan gerichte gevellijn. Gelet op de berekende gevelbelastingen, ligt het in het kader van een goed woon- en leefklimaat allerm minst in de rede om de woningen verder richting de Europalaan te projecteren. Bovendien is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk en zou dit daarnaast betekenen dat voor bepaalde achtertuinen maar zeer weinig ruimte resteert. Verder speelt tevens mee dat de bouwvlakken en de daarmee samenhangende gevellijn - ten opzichte van het bestemmingsplan 'Hoge Akkers' - nu al aanzienlijk verder teruggelegd zijn vanuit de Stakenborgakker.

8. *Blijkens de verbeelding zijn volgens indieners kennelijk 25 parkeerplaatsen voorzien, terwijl met het aantal van 16 woningen 37 parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden.*

Aangegeven wordt dat het plan derhalve niet aan de parkeernorm voldoet.

- ➔ Gelet op het thans aangevraagde bouwproject (16 sociale huurwoningen) waar het ontwerpbesluit omgevingsvergunning op ziet, zijn er – gezien de parkeernorm van 1,55 per woning - afgerond 25 parkeerplaatsen vereist binnen het plangebied. Op basis van onderstaande situatietekening die onderdeel uitmaakt van de vergunningstukken, kan herleid worden dat er 28 openbare parkeerplaatsen voorzien zijn, waarvan 26 in de vorm van haaksparkeren en 2 in de vorm van langsparkeren. Daarmee is reeds voorgesorteerd op de (openbare) parkeergelegenheid die ook tevens voor de vrije sectorwoningen vereist is. Het is onduidelijk hoe tot de veronderstelde parkeereis van 37 parkeerplaatsen voor 16 woningen gekomen is.

10. *Cliënten hebben er bezwaar tegen dat het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen niet als voorwaarde in het ontwerpbesluit opgenomen is.*

➔ De koppeling is gelegd aan de hand van de situatietekening. Daarmee is de aanleg van voldoende parkeerplaatsen geborgd.

11. *Er wordt verzocht de bezwaren gegrond te verklaren en in samenhang daarmee de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.*

➔ De bezwaren worden op basis van bovenstaande beantwoording niet gegrond verklaard. Het voornemen bestaat om de omgevingsvergunning als zodanig in stand te houden.

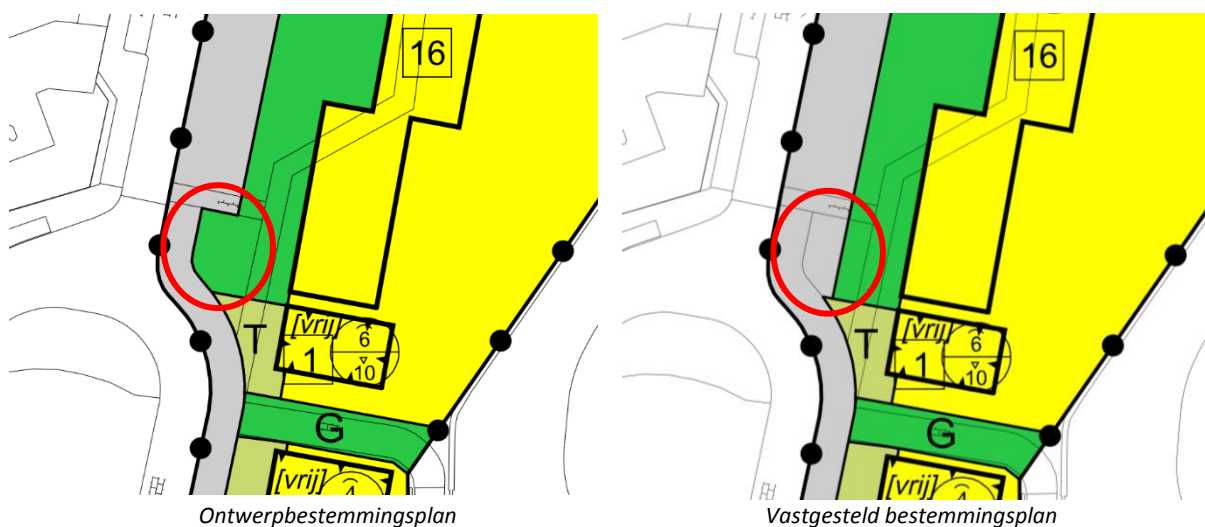
Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning aan te passen.

H.3 – Ambtshalve wijzigingen

Onderstaand worden de aanpassingen van het ontwerp- naar het vastgestelde bestemmingsplan opgesomd. Dit betreft zowel de aanpassingen naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties, als de relevante ambtshalve doorgevoerde aanpassingen.

- **Verbeelding**

- Er is gebleken dat enkele parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de parkeerstrook voor haaksparkeren op de situatietekening behorende bij de omgevingsvergunning (en zoals zichtbaar bij de reactie op zienswijze-onderdeel 8 t.a.v. deze omgevingsvergunning) in het ontwerpbestemmingsplan onverhoopt binnen de bestemming 'Groen' vallen. Aan de gronden ter plaatse van deze parkeerplaatsen wordt de bestemming 'Verkeer' toegekend. De verbeelding wijzigt derhalve zoals onderstaand afgebeeld (binnen de rode cirkel):

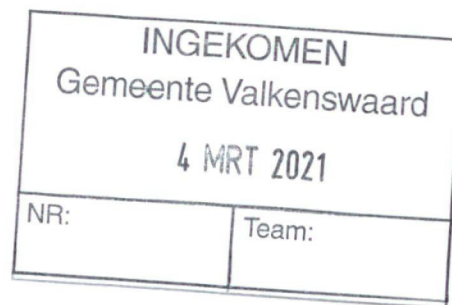
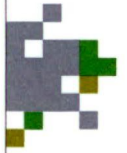


- **Toelichting**

- Het als bijlage bij de toelichting opgenomen ontwerpbesluit hogere grenswaarden is vervangen door het (definitieve) besluit 'vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder 'Stakenborgakker te Valkenswaard'
- Voorliggende nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen

Bijlagen

1. Zienswijze t.a.v. ontwerpbestemmingsplan
2. Bijlage bij zienswijze t.a.v. ontwerpbestemmingsplan
3. Zienswijze t.a.v. ontwerpbesluit omgevingsvergunning
4. Bijlage bij zienswijze t.a.v. ontwerpbesluit omgevingsvergunning



Aan de gemeenteraad
van de gemeente Valkenswaard
Postbus10100
5550 GA Valkenswaard

BESTEMMINGSPLANNEN

Heeze, 3-3-2021

OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft: zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan 'Stakenborgakker' tussen de huisnummers Stakenborgakker 3 en 19 te Valkenswaard.

BEZWAARSCHRIFTEN

Voorzitter, geachte leden van de gemeenteraad,

Wij wenden ons tot u namens omwonenden van de hiervoor genoemde locatie (hierna: "cliënten") met onderhavige zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Stakenborgakker', zoals dat van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 ter inzage ligt. Het college van burgemeester en wethouders –hierna 'het college' beschikt over een bij de inspraakreactie overgelegde doorlopende en volledige volmacht afgegeven namens 36 omwonende gezinnen.

HUUR- EN PACHTZAKEN

Cliënten hebben en houden principiële bezwaren ten aanzien van de plannen voor het realiseren van 16 sociale huurwoningen in rijenbouw en 3 vrijstaande woningen, zoals het college u ook onder de aandacht heeft gebracht in de brief van 19 januari 2021 met kenmerk 1284507/1348868 in de passage over "Inspraak". Zij betreuren het dat het college op geen enkele wijze aan hun bezwaren is tegemoet gekomen. Zij spreken de hoop uit dat u wél naar hun zult luisteren en in overeenstemming met hun belangen zult besluiten. Aan het slot van deze zienswijze komen wij daarop nog terug.

PROJECTONTWIKKELING

VASTGOEDBEMIDDELING

BEDRIJFSADVIEZEN

Zij wensen deze bezwaren als volgt te motiveren.

1. Op de eerste plaats kunnen cliënten zich niet verenigen met de wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd en met de conclusies die daaruit zijn getrokken gelet op het ontwerpbestemmingsplan, zoals ter inzage gelegd. Dit ontwerpplan is gelijk aan het plan zoals dat van meet af aan is opgesteld en aan omwonenden in twee modellen is voorgelegd. Zij zijn van mening, dat alleen al daaruit blijkt dat van een dialoog geen sprake is geweest. Zij vinden bovendien dat in de brief van het college 18 februari 2020 veel te laconiek gedaan wordt over de enorme intensivering van de bebouwing namelijk van een aantal van 7 woningen naar 19 woningen met alle consequenties van dien.

PLANSCHADE



Het college stelt bijvoorbeeld: *“De locatie is al bestemd voor woondoeleinden, waardoor enkel een wijziging qua typologie, situering en aantallen plaats vindt”*. In het hierna volgende komen wij op deze ‘doelredenering’ nog terug.

Maar ook in genoemde brief van 19 januari 2021 aan u gericht in genoemde passage met als kopje ‘Inspraak’ wordt u naar onze mening volstrekt verkeerd voorgelicht terwijl daaruit ook blijkt, dat de mening van omwonenden wordt geminacht, iets wat u als gemeenteraad ten opzichte van inwoners die hun belangen proberen te verdedigen, toch niet zou moeten willen. Het college schrijft:

“Gelet op de urgente behoefte aan sociale huurwoningen, een gebrek aan geschikte alternatieve locaties, de eerder gemaakte afspraken met Woningbelang en het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op onderhavige locatie (die reeds bestemd is voor woondoeleinden) is meermaals aangegeven dat we het niet verantwoord vinden om het huidige plan voor wat betreft het programma bij te stellen.

Clënten zijn zeer benieuwd wie in Valkenswaard waakt over de bescherming van hun belangen wanneer het gaat om de vraag of bij een bepaalde ontwikkeling in hun buurt sprake is van goede ruimtelijke ordening of van strijd met goede ruimtelijke ordening. Uw raad is ter zake het bevoegd gezag en niet de ambtelijk adviseurs of het college.

U –en niemand anders- bent bevoegd in de raadsvergadering het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage gelegd. Dat staat geheel los van en ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor de bouw van 16 woningen, dat op grond van de coördinatieregeling eveneens ter inzage is gelegd. U bent bevoegd te besluiten dat in de bouwstrook, in overeenstemming met de vigerende bestemming, primair maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd. U bent bevoegd te bepalen, dat in elk geval subsidiair gezien een meer extensieve bebouwing moet worden gerealiseerd door bijvoorbeeld de percelen voor de vrijstaande woningen op grotere afstand van de eindblokken van de sociale huurwoningen te situeren en bijvoorbeeld door in de 3 verspringende blokken minder woningen te plannen. U bent bevoegd te besluiten op deze locatie geen sociale huurwoningen in de voorgestelde vorm te bouwen maar te kiezen voor de bouw van seniorenwoningen. Een dergelijke keuze leidt ook tot doorstroming omdat elders woningen vrij komen.

Wij voegen een afdruk van de verbeelding bij waarop indicatief een aantal stedenbouwkundige en planologische aanpassingen zijn aangegeven. Deze aanpassingen resulteren in een aantal van 10 woningen vermeerderd met de 3 geplande vrijstaande woningen. Kortheidshalve verwijzen wij er naar.



2. Ter adstructie van het onder punt 1 gestelde wijzen cliënten er op, dat is gebleken, dat weliswaar inbreng is gevraagd althans gelegenheid is geboden inbreng te leveren maar onder de conditie dat aan de uitgangspunten c.q. de randvoorwaarden van het plan niet zou mogen worden getornd. Bovendien werd er een enorme tijdsdruk op het overleg gelegd kennelijk vanwege de in het vooruitzicht gestelde subsidie voor de huurwoningen die, in dat verband, medio 2022 opgeleverd zouden moeten worden. Dit heeft cliënten ook zeer gestoord.

In de reactie op inspraak gaat het college uitvoerig in op een en ander echter zonder ook maar iets tegemoet te komen aan de suggesties van cliënten waarbij het college het standpunt vasthoudt dat een juiste omgevingsdialoog is gevoerd. Wij bestrijden het standpunt van het college aan het slot van de reactie onder punt 1 *'dat met de ontwikkeling een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd'*. Niets is echter minder waar en cliënten vertrouwen er op, dat u van uw bestuurlijke verantwoordelijkheid als bevoegd gezag, zoals genoemd, blijkt zult geven.

3. In elk overleg, ook dat nog is gevoerd met de CDA-fractie en met wethouder Kees Marchal, is door u vastgehouden aan een al in 2016 met Woningbelang gemaakte afspraak voor de bouw van 16 huurwoningen. Hoezo omgevingsdialoog legden wij het college voor? In de email van de heer Hamans van 15 januari 2020 onder "vervolg" wordt ook tot uitdrukking gebracht – het zij herhaald- dat van een fundamentele wijziging van de opzet geen sprake kan zijn.

Er moet vastgehouden worden aan de beschreven uitgangspunten/randvoorwaarden en er kan slechts sprake zijn als gevolg van het eventuele nadere overleg van "beperkte" wijzigingen van de opzet. In de reactie op inspraak zegt het college hierover *'Echter, aangezien de 16 sociale huurwoningen als harde randvoorwaarde voor de planontwikkeling geldt, heeft ons college – alles overwegende- toch besloten om het bestemmingsplan op te starten'*.

Cliënten wensen hier te herhalen dat uw raad het bevoegd gezag is.

4. Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan Hoge Akkers vastgesteld waarbij door de gemeenteraad ook voor de onderhavige planlocatie een woningbouwinvulling is voorzien. Volgens de plankkaart (verbeelding) zijn 3 bouwvlakken vastgesteld met in totaal 7 woningen. Dat is ook geschreven in de toelichting op pagina 5 onder 'bestaande juridische regeling'. Tegen het thans voorgestelde aantal van 19 woningen hebben cliënten bezwaar. Naar aanleiding van een inspraakreactie ter zake is de tekst in de toelichting onder par.1.2 'Plankarakter' gewijzigd in *'Het betreft een braakliggende terrein binnen de woonwijk Hoge Akkers waar woningbouw gepland is'*. Het betreft dus geen *"bestaand woongebied dat anders ingericht wordt"* wat het college cliënten aanvankelijk voorhield.



Overigens hebben wij bij het bestuderen van de stukken vastgesteld, dat de notitie *'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoge Akkers'*, die blijkens het raadsbesluit door de raad is vastgesteld, ontbreekt bij de stukken. Als Bijlage 1 is alleen het inspraakverslag aan de toelichting toegevoegd. Hierover schrijft het college *'Desgewenst kan de betreffende notitie op uwer verzoek worden ingezien'*.

Dit achten wij echter geen juiste gang van zaken. Besloten had moeten worden dit document alsnog toe te voegen en het separaat aan ons toe te zenden. Wij verzoeken uw raad dit te bevorderen.

5. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt niet alleen een veel te intensieve bebouwing voorgesteld maar dat deze tot stand zou kunnen worden gebracht door middel van het opheffen van de vigerende bestemming 'groen', als buffer tussen het naastgelegen plangebied c.q. de rotonde en het onderhavige plangebied. Naar aanleiding van de inspraakreactie op dit punt schrijft het college in de meergenoemde reactie – voor zover relevant- *'Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor geopteerd om de groenbestemming in noordelijke richting te verplaatsen. De totale openbare groenvoorziening binnen het plangebied wordt daarmee ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan aanzienlijk vergroot van circa 350 naar 1150 m²'*.

Kortheidshalve verwijzen wij verder naar de tekst ter zake in de reactie op inspraak. Het college gaat er echter aan voorbij dat een belangrijk gedeelte van de beschikbare oppervlakte wordt opgeslokt door een aanzienlijk oppervlakte verharding ten behoeve van parkeerplaatsen. Overigens zijn blijkens de verbeelding kennelijk 25 parkeerplaatsen voorzien. Dat is in elk geval voor het geplande aantal woningen te weinig. In de zienswijze op het ontwerpbesluit 'omgevingsvergunning' zijn wij daarop nader ingegaan en hebben wij het vereiste aantal parkeerplaatsen berekend. Daarnaast zijn wij daarin ook ingegaan op een gewenste aanpassing van het bouwplan die tot aan aanpassing van de bestemmingsregeling zou moeten leiden. Kortheidshalve verwijzen wij naar die zienswijze die, voor zover relevant geacht wordt hier te zijn herhaald en ingelast. Tegen de (deels geciteerde) motivering hebben cliënten derhalve dan ook ernstig bezwaar omdat die niet in overeenstemming is met het uiteindelijke resultaat van inrichting van het groengebied.

6. Cliënten menen er toch van te mogen uitgaan dat de gemeenteraad op 27 juni 2013 van oordeel was dat met de vaststelling van het bestemmingsplan op de locatie Stakenborgakker sprake zou zijn van goede ruimtelijke ordening. Het plan werd onherroepelijk op 12 november 2014. Dat plan gaf cliënten rechtszekerheid hoewel zij zich er van bewust zijn dat een plan altijd kan worden herzien. Cliënten vinden het echter heel vreemd en feitelijk in strijd met de rechtszekerheid dat al heel kort na het serieus genomen raadsbesluit het overleg met Woningbelang op gang moet zijn gekomen (getuige ook de hierna te noemen brief van 23 juni 2016) om ter plaatse 16 huurwoningen te gaan bouwen.



Wij menen dat het thans beoogde plan in strijd is met goede ruimtelijke ordening zowel wat betreft de bouw van een dergelijk groot aantal woningen (ten opzichte van het vigerende plan) maar ook en met name omdat een bewust gekozen bestemming 'groen' in het nieuwe plan overwegend is verdwenen en de grond nu bestemd wordt voor 'wonen' in de vorm van 2 vrijstaande woningen en een langzaam verkeersvoorziening. Op het aspect groen zijn wij ook al ingegaan onder punt 5

Cliënten kunnen zich niet voorstellen dat uw raad, gezien in het licht van het vorenstaande dit, in strijd met hun belangen, zo maar kan accepteren. Onder punt 6 van de reactie op inspraak is het college uitvoerig ingegaan op onze inspraakreactie. Een belangrijk gedeelte nemen wij voor kennisgeving aan. Hoofdpunt van die reactie wordt gevormd door het besluit om de locatie te gaan bebouwen met 16 sociale huurwoningen. Citaat: *"Deze afspraken (met de betrokken woningcorporatie) zouden niet gemaakt zijn wanneer er op voorhand geen zicht zou zijn op een bestemmingsplan dat niet zou voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Mede aan de hand van de verdere uitwerking en uitgevoerde onderzoeken is thans gebleken dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt via voorliggend bestemmingsplan naar ons inzien voldoende gemotiveerd."*

Cliënten hopen en vertrouwen, dat u bereid zult zijn deze zienswijze te honoreren en het plan zult willen aanpassen min of meer in overeenstemming met hun wensen (zie suggestie op de verbeelding). Even eerder beschrijft het college, dat de urgentie voor sociale woningbouw alsmaar is vergroot. Dat is natuurlijk geen steekhoudend argument omdat er al decennia lang een groot tekort is aan o.a. sociale huurwoningen.

Uit het vorenstaande blijkt ook, dat cliënten het absoluut niet eens zijn met het door het college gestelde in de brief van 18 februari 2020. Citaat: *"Mede op basis van de eerdere besluitvorming stelt het college zich nog altijd op het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op onderhavige locatie"*.

In dit verband en wat wij overigens onder dit punt beschreven hebben in relatie tot strijd met goede ruimtelijke ordening, merken wij aanvullend nog het volgende op.

Uit de brief die u d.d. 23 juni 2016, verzonden op 29 juni 2016 aan de leden van de gemeenteraad met als onderwerp *'afspraken met Woningbelang en locatie Hoge Akkers'* blijkt, dat niet het aspect goede ruimtelijke ordening de hoofdrol heeft gespeeld maar de noodzaak om Woningbelang op grond van redelijkheid en billijkheid (cliënten delen de ingewonnen juridische adviezen overigens in het geheel niet) te compenseren in een aantal woningen. In die brief is het aantal van 16 woningen al bepaald waarvan 8 woningen zonder grondkosten en 8 woningen tegen de *'normale, reguliere grondprijs van € 304,- per m²'*.



In de prestatieafspraken voor het jaar 2021, waartoe het college op 2 februari 2021, heeft besloten wordt het aantal van 16 woningen aan de Stakenborgakker uiteraard ook genoemd.

Daarnaast is het cliënten opgevallen, dat de brief is gestuurd aan de leden van uw raad en niet aan de Gemeenteraad als bestuursorgaan, met het verzoek daarop binnen twee weken te reageren. Cliënten vroegen zich af wanneer het voorstel door uw raad is bekrachtigd.

In de reactie op inspraak schrijft het college, dat uw raad dat nog niet gevraagd is en dat dit ook niet nodig is omdat de daadwerkelijke bekrachtiging plaats vindt aan de hand van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat de leden van uw raad om een standpunt is gevraagd en cliënten hebben bezwaar tegen de wijze waarop dat is gebeurd.

Zou het onderwerp als regulier agendapunt zijn opgevoerd op een agenda van een raadsvergadering dan hadden cliënten zich tot uw raad kunnen wenden bijvoorbeeld door gebruik te maken van spreekrecht. Die mogelijkheid is hun onthouden.

7. Hoe dit alles ook zij, cliënten hopen – het zij deels herhaald- dat uw raad meer serieus met hun belangen en hun standpunten omgaat dan in de fase van de omgevingsdialoog, die deze naam overigens niet verdiend.

In dit verband verwijzen wij korthedshalve naar de vele literatuur, die over dit onderwerp is verschenen. Een dialoog begint-normaal gesproken- op initiatief van een initiatiefnemer met een lichte projectomschrijving en eenvoudige schets en niet met een dogma, zoals in dit geval. Cliënten vinden het in dit verband onbegrijpelijk, dat het college met droge ogen durft te schrijven – citaat: *“Al met al stelt het college zich op het standpunt dat – met inachtneming van de randvoorwaarden en de beperkte tijd – een juiste omgevingsdialoog is gevoerd”*.

Voor het onderhavige plan is geen draagvlak en dat is wat wij namens cliënten onder uw aandacht proberen te brengen.

8. Het college heeft besloten de Coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro in te zetten in combinatie met de Coördinatieregeling gemeente Valkenswaard. De procedure is als zodanig ook gestart.
Cliënten hebben daartegen bezwaar omdat de regeling voor cliënten meer nadelen dan voordelen bevat in relatie ook tot de rechtsbescherming en de rechtszekerheid. In de reactie op inspraak schrijft het college, dat de raad conform de verordening over de voorgenomen toepassing op de hoogte is gebracht en twee weken in de gelegenheid is gesteld om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dat is echter onjuist. Voor zover wij hebben kunnen nagaan hebben de leden van de raad een brief ontvangen en niet de gemeenteraad.



Ook hier zou een reguliere behandeling in een raadsvergadering hebben kunnen leiden tot spreekrecht voor cliënten. Tegen deze handelwijze hebben zij bezwaar. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de hiervoor genoemde ingelaste zienswijze tegen het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Daarin wordt uitvoerig beschreven dat een coördinatie niet geëigend is wanneer er over een bestemmingsplan nog geen overeenstemming is bereikt bijvoorbeeld via een omgevingsdialoog. Kortheidshalve verwijzen wij derhalve naar genoemde zienswijze.

9. Het plan is naar het oordeel van cliënten in strijd met de “Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan voldoet immers niet aan de voorwaarde dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor Wonen, werken of voorzieningen –citaat- *“a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving”*. Het vigerende bestemmingsplan voldoet daaraan wel.

De vereiste goede omgevingskwaliteit wordt ook ernstig geweld aangedaan door de situering van de parkeerplaatsen met haaks parkeren op de Stakenborgakker. Daar wordt aldus doende een zeer onveilige verkeerssituatie gecreëerd door de aanleg van het vereiste grote aantal parkeerplaatsen. Ook ontstaat er een onevenredige toename van de verkeersdruk op genoemde straat. Hier wordt dan ook niet voldaan aan de eis van een ‘veilige leefomgeving’. Derhalve hebben cliënten ernstige bezwaren tegen de voorgestelde situering van bedoelde parkeerplaatsen. Dit zal onvermijdelijk een groot aantal aanrijdingen tot gevolg hebben. Wanneer het aantal woningen substantieel wordt verminderd doet dit probleem zich in veel mindere mate voor.

De reactie van het college op voormeld bezwaar delen wij niet. Op dit punt zijn wij verder ook ingegaan in de genoemde zienswijze op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Kortheidshalve verwijzen wij ook wat dit onderdeel betreft daar naar. Met name voor het verminderen van het aantal woningen en het verder naar achteren situeren in combinatie met de aanleg van een centraal parkeerterrein in plaats van haaks parkeren op de Stakenborgakker vragen cliënten uw aandacht.

10. Samenvattend en tenslotte herhalen wij dat met het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan niet kan worden ingestemd en evenmin met de motivering die het college geeft in relatie tot het wel voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Met name is de overweging, dat meeweegt dat *‘ter plaatse reeds woningbouw voorzien was’* toch onvoorstelbaar als je de 2 plannen vergelijkt.

In de inspraakreactie hebben wij onder de aandacht gebracht, dat cliënten er op voorhand niet op uit zijn een voorgenomen ontwikkeling te frustreren, zij zijn er –nog steeds- op uit om, op basis van open overleg ca tot een zodanig plan te komen, dat zowel tegemoet komt aan de huisvestingsbelangen (huur en vrije sector) als aan hun gerechtvaardigde belangen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.



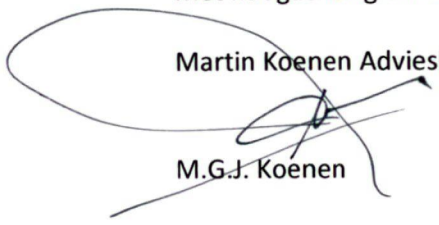
Helaas heeft het college van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt zodat cliënten zich met deze uitvoerige zienswijze tot uw raad moeten wenden.

Cliënten verzoeken u:

1. primair hun bezwaren gegrond te verklaren, te besluiten dit bestemmingsplan niet vast te stellen en het college op te dragen met de omwonenden het overleg te open met als doel te komen tot een ontwerpbestemmingsplan dat ook tegemoet komt aan hun belangen;
2. subsidiair dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan, dat ter inzage is gelegd, min of meer in overeenstemming met de aanpassingen zoals die op de verbeelding indicatief zijn aangegeven.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

Martin Koenen Adviesbureau,



M.G.J. Koenen

Bijlagen: zienswijze i.v.m. ontwerpbesluit omgevingsvergunning en verbeelding met suggestie voor aanpassingen.

PROGRAMMA:

16 rijwoningen (4.8 & 5.4 beuk)
3 vrijstaande woning



0 5 15 30 meter

X Vervalt
J achterpad verleggen
→ blokken verplaatsen
□ centraal parkeren
↑ ingang parkeren
mm groen

Voorkeursmodel
Locatie Stakenborgakker te Valkenswaard
31 - 01 - 2020

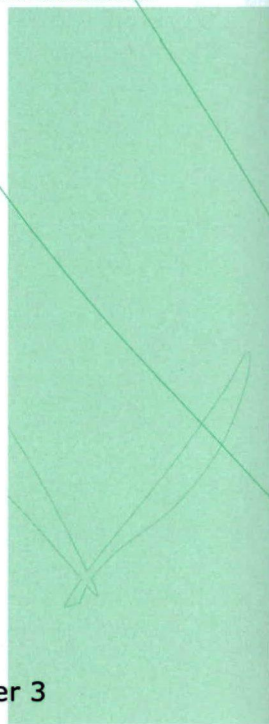
De heer M Koenen
Vullingspark 34
5591 DB Heeze

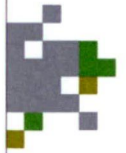
Onderwerp Ontvangstbevestiging
Bijlage(n) 1
Datum 4 maart 2021

Geachte heer De heer M Koenen,

Hierbij bevestig ik dat ik vandaag van u een zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Stakenborgakker tussen de huisnummers Stakenborgakker 3 en 19 te Valkenswaard in ontvangst heb genomen.
Ik zal voor verdere doorgeleiding in de organisatie zorgdragen.

Met vriendelijke groet,
medewerker Klantcontactcentrum,





*Behoort bij ziens-
wijze aan gemeente
Zand*

INGEKOMEN

04 MAART 2021

zaaknr.:
doc.nr.:

Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Valkenswaard
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard

BESTEMMINGSPLANNEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Heeze, 3-3-2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning 16 (sociale)
huurwoningen aan de Stakenborgakker tussen de huisnummers 3 en 19 te
Valkenswaard OV 20288.

BEZWAARSCHRIFTEN

HUUR- EN PACHTZAKEN

Geacht college,

Wij wenden ons tot u namens omwonenden van de hiervoor genoemde locatie
(hierna: "cliënten") met onderhavige zienswijze tegen genoemd ontwerpbesluit
zoals dat van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 inzage ligt. Volmachtgevers
zijn vermeld op 36 volmachten die zijn overgelegd bij de inspraakreactie.
Korthedshalve verwijzen wij daar naar.

PROJECTONTWIKKELING

Op de eerste plaats wensen cliënten te vermelden, dat u in de ongedateerde
reactie op inspraak met betrekking tot de ingediende inspraakreactie op het
voorontwerpbestemmingsplan d.d. 14 juli 2020, spreekt over '36
cliënten/volmachtgevers'. De volmachtgevers vertegenwoordigen echter 36
gezinnen zodat de omwonenden groep, die bezwaar heeft tegen het project in de
voorgestelde omvang, veel groter is.

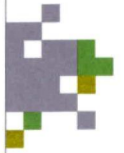
VASTGOEDBEMIDDELING

BEDRIJFSADVIEZEN

Cliënten hebben ernstige bezwaren tegen het ontwerpbesluit zoals ter inzage
gelegd. In het hierna volgende zullen wij die bezwaren nader motiveren en
toelichten.

PLANSCHADE

1. Op de eerste plaats hebben cliënten bezwaar tegen het van toepassing
verklaren van de coördinatieregelen als omschreven in artikel 3.30 van de Wet
ruimtelijke ordening. Met cliënten zijn wij van mening dat er nog teveel
vraagtekens gezet kunnen worden bij een overeenkomstige planologische
regeling in het bestemmingsplan, dat gedurende genoemde periode ook ter
inzage ligt.



Wij zullen namens cliënten bij de gemeenteraad een zienswijze indienen gericht op het niet vaststellen van het ontwerpplan dan wel het gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerpplan zoals ter inzage gelegd, omdat daaraan nog teveel bezwaren kleven en wel zodanig dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Als er nog veel verschil van inzicht bestaat m.b.t. de uiteindelijke planologische regeling dan is naar onze mening de coördinatieregeling niet geschikt. De positieve motivering, zoals u die geeft in de reactie op inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan onder punt 9, delen cliënten dan ook niet.

2. Er is sprake van heel kleine woningen die als het ware in een veel te klein bouwvlak zijn geperst. Door te kiezen voor een aantal van 16 woningen, met daaraan toegevoegd 3 vrijstaande vrije sectorwoningen, is er sprake van een te intensieve bebouwing op een te klein bouwperceel. De 2 vrijstaande woningen grenzend aan de huurwoningen geven daar blijk van. Cliënten hebben dan ook bezwaar tegen in elk geval de 2 eindwoningen van de bouwblokken, die grenzen aan de percelen voor vrije sectorbouw. Overigens is het ook nog maar de vraag of deze 2 bouwpercelen in samenhang met de huidige wijze van bebouwing verkoopbaar blijken te zijn. Cliënten vrezen van niet.

In samenhang met het laten vervallen van de bedoelde eindwoningen kan ook de infrastructuur (de achterpaden) worden verlegd zodat die niet onmiddellijk grenzen aan de 2 bouwpercelen.

Daarnaast dienen naar onze mening de bouwblokken te worden losgekoppeld als gevolg waarvan het aantal woningen tenminste met 4 moet verminderen. Een suggestie daarvoor alsook enkele andere suggesties voor aanpassing van de situering en een verbeterde parkeermogelijkheid hebben wij indicatief aangegeven op de tekening van het voorkeursmodel d.d. 31-01-2020. Zie bijlage. Daarop hebben wij eveneens de aanpassing van de eindwoningen aangegeven. Dit verzoek resp. bezwaar zal nader besproken worden in de zienswijze aan de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan. Op deze wijze kunnen 10 huurwoningen gebouwd worden.

3. De keuze voor genoemde veel te kleine woningen komt ook niet overeen met de overwegend riante bebouwing aan de overzijde in de Stakenborgakker. De gekozen rijenbouw detoneert met de blokken van 2 aan de overzijde in de straat. Cliënten begrijpen niet dat de welstandscommissie heeft ingestemd met dit plan. Met name niet omdat de (verspringende) eindgevels heel massaal overkomen zelfs ondanks dat er één klein raampje is gepland. In samenhang met het verruimen van de planopzet door middel van een kleiner aantal woningen kunnen de gevels beter worden ingedeeld en van meerdere ramen worden voorzien. Cliënten hebben daarom bezwaar tegen de opzet van het bouwplan. Omdat cliënten er van uitgaan dat de vergunning zal worden geweigerd laten zij een second opinion van een andere deskundige respectievelijk een andere welstandscommissie achterwege.



4. Parkeren is voorzien door middel van haaks parkeren op de Stakenborgakker. Daartegen hebben cliënten bezwaar aangezien dit, volgens de praktijk in soortgelijke situaties, onveilige verkeerssituaties tot gevolg heeft. In dit verband verzoeken cliënten de woningen, die in het plan ruime achtertuinen hebben, enkele meters richting de Europalaan te verschuiven en in die samenhang het openbaar (groen)gebied anders in te richten en wel zodanig dat een zelfstandig parkeerterrein ontstaat met één in/uitgang op de Stakenborgakker tegenover de straat de Heiakker. Blijkens de verbeelding zijn kennelijk 25 parkeerplaatsen voorzien. Met het aantal van 16 woningen moeten echter 37 parkeerplaatsen worden aangelegd. Derhalve voldoet dit plan niet aan de parkeernorm.

Wanneer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 7 woningen worden gebouwd zijn –afgerond - 16 parkeerplaatsen nodig. In samenhang met het vergunnen van de 3 geplande vrijstaande woningen moet dit aantal nog met 9 worden verhoogd. Variant hierop is dat ingeval van het handhaven van 10 huurwoningen, 25 parkeerplaatsen nodig zijn en voor de 3 vrijstaande woningen nog 9. In totaal behoort het bestemmingsplan in dat geval 34 parkeerplaatsen te bevatten.

Cliënten hebben er bezwaar tegen dat het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen niet als voorwaarde in het ontwerpbesluit is opgenomen.

Wij verzoeken u de bezwaren gegrond te verklaren en in samenhang daarmee de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Deze zienswijze zullen wij, met de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, ter kennis brengen van de gemeenteraad en omgekeerd voegen wij de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij deze zienswijze. Zij wordt geacht, voor zover relevant, hier te zijn herhaald en ingelast.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

Martin Koenen Adviesbureau,

M.G.J. Koenen

PROGRAMMA:

16 rijwoningen (4.8 & 5.4 beuk)
3 vrijstaande woning



0 5 15 30 meter

Voorkeursmodel

Locatie Stakenborgakker te Valkenswaard
31 - 01 - 2020

X Vervalt
S Achtenpad verleggen
▲ blokken verplaatsen
□ Centraal parkeren
↑ Ingang parkeren
mm Groen

INGEKOMEN Gemeente Valkenswaard 4 MRT 2021	
NR:	Team:



Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Valkenswaard
Postbus10100
5550 GA Valkenswaard

BESTEMMINGSPLANNEN

Heeze, 3-3-2021

OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning 16 (sociale)
huurwoningen aan de Stakenborgakker tussen de huisnummers 3 en 19 te
Valkenswaard OV 20288.

BEZWAARSCHRIFTEN

Geacht college,

HUUR- EN PACHTZAKEN

Wij wenden ons tot u namens omwonenden van de hiervoor genoemde locatie
(hierna: "cliënten") met onderhavige zienswijze tegen genoemd ontwerpbesluit
zoals dat van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 inzage ligt. Volmachtgevers
zijn vermeld op 36 volmachten die zijn overgelegd bij de inspraakreactie.
Korthedshalve verwijzen wij daar naar.

PROJECTONTWIKKELING

Op de eerste plaats wensen cliënten te vermelden, dat u in de ongedateerde
reactie op inspraak met betrekking tot de ingediende inspraakreactie op het
voortontwerpbestemmingsplan d.d. 14 juli 2020, spreekt over '36
cliënten/volmachtgevers'. De volmachtgevers vertegenwoordigen echter 36
gezinnen zodat de omwonenden groep, die bezwaar heeft tegen het project in de
voorgestelde omvang, veel groter is.

VASTGOEDBEMIDDELING

Cliënten hebben ernstige bezwaren tegen het ontwerpbesluit zoals ter inzage
gelegd. In het hierna volgende zullen wij die bezwaren nader motiveren en
toelichten.

BEDRIJFSADVIEZEN

1. Op de eerste plaats hebben cliënten bezwaar tegen het van toepassing
verklaren van de coördinatieregelen als omschreven in artikel 3.30 van de Wet
ruimtelijke ordening. Met cliënten zijn wij van mening dat er nog teveel
vraagtekens gezet kunnen worden bij een overeenkomstige planologische
regeling in het bestemmingsplan, dat gedurende genoemde periode ook ter
inzage ligt.

PLANSCHADE



Wij zullen namens cliënten bij de gemeenteraad een zienswijze indienen gericht op het niet vaststellen van het ontwerpplan dan wel het gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerpplan zoals ter inzage gelegd, omdat daaraan nog teveel bezwaren kleven en wel zodanig dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Als er nog veel verschil van inzicht bestaat m.b.t. de uiteindelijke planologische regeling dan is naar onze mening de coördinatieregeling niet geschikt. De positieve motivering, zoals u die geeft in de reactie op inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan onder punt 9, delen cliënten dan ook niet.

2. Er is sprake van heel kleine woningen die als het ware in een veel te klein bouwvlak zijn geperst. Door te kiezen voor een aantal van 16 woningen, met daaraan toegevoegd 3 vrijstaande vrije sectorwoningen, is er sprake van een te intensieve bebouwing op een te klein bouwperceel. De 2 vrijstaande woningen grenzend aan de huurwoningen geven daar blijk van. Cliënten hebben dan ook bezwaar tegen in elk geval de 2 eindwoningen van de bouwblokken, die grenzen aan de percelen voor vrije sectorbouw. Overigens is het ook nog maar de vraag of deze 2 bouwpercelen in samenhang met de huidige wijze van bebouwing verkoopbaar blijken te zijn. Cliënten vrezen van niet.

In samenhang met het laten vervallen van de bedoelde eindwoningen kan ook de infrastructuur (de achterpaden) worden verlegd zodat die niet onmiddellijk grenzen aan de 2 bouwpercelen.

Daarnaast dienen naar onze mening de bouwblokken te worden losgekoppeld als gevolg waarvan het aantal woningen tenminste met 4 moet verminderen. Een suggestie daarvoor alsook enkele andere suggesties voor aanpassing van de situering en een verbeterde parkeermogelijkheid hebben wij indicatief aangegeven op de tekening van het voorkeursmodel d.d. 31-01-2020. Zie bijlage. Daarop hebben wij eveneens de aanpassing van de eindwoningen aangegeven. Dit verzoek resp. bezwaar zal nader besproken worden in de zienswijze aan de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan. Op deze wijze kunnen 10 huurwoningen gebouwd worden.

3. De keuze voor genoemde veel te kleine woningen komt ook niet overeen met de overwegend riante bebouwing aan de overzijde in de Stakenborgakker. De gekozen rijenbouw detoneert met de blokken van 2 aan de overzijde in de straat. Cliënten begrijpen niet dat de welstandscommissie heeft ingestemd met dit plan. Met name niet omdat de (verspringende) eindgevels heel massaal overkomen zelfs ondanks dat er één klein raampje is gepland. In samenhang met het verruimen van de planopzet door middel van een kleiner aantal woningen kunnen de gevels beter worden ingedeeld en van meerdere ramen worden voorzien. Cliënten hebben daarom bezwaar tegen de opzet van het bouwplan. Omdat cliënten er van uitgaan dat de vergunning zal worden geweigerd laten zij een second opinion van een andere deskundige respectievelijk een andere welstandscommissie achterwege.



4. Parkeren is voorzien door middel van haaks parkeren op de Stakenborgakker. Daartegen hebben cliënten bezwaar aangezien dit, volgens de praktijk in soortgelijke situaties, onveilige verkeerssituaties tot gevolg heeft. In dit verband verzoeken cliënten de woningen, die in het plan ruime achtertuinen hebben, enkele meters richting de Europalaan te verschuiven en in die samenhang het openbaar (groen)gebied anders in te richten en wel zodanig dat een zelfstandig parkeerterrein ontstaat met één in/uitgang op de Stakenborgakker tegenover de straat de Heiakker. Blijkens de verbeelding zijn kennelijk 25 parkeerplaatsen voorzien. Met het aantal van 16 woningen moeten echter 37 parkeerplaatsen worden aangelegd. Derhalve voldoet dit plan niet aan de parkeernorm.

Wanneer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 7 woningen worden gebouwd zijn –afgerond - 16 parkeerplaatsen nodig. In samenhang met het vergunnen van de 3 geplande vrijstaande woningen moet dit aantal nog met 9 worden verhoogd. Variant hierop is dat ingeval van het handhaven van 10 huurwoningen, 25 parkeerplaatsen nodig zijn en voor de 3 vrijstaande woningen nog 9. In totaal behoort het bestemmingsplan in dat geval 34 parkeerplaatsen te bevatten.

Cliënten hebben er bezwaar tegen dat het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen niet als voorwaarde in het ontwerpbesluit is opgenomen.

Wij verzoeken u de bezwaren gegrond te verklaren en in samenhang daarmee de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Deze zienswijze zullen wij, met de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, ter kennis brengen van de gemeenteraad en omgekeerd voegen wij de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij deze zienswijze. Zij wordt geacht, voor zover relevant, hier te zijn herhaald en ingelast.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

Martin Koenen Adviesbureau,

M.G.J. Koenen

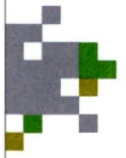
PROGRAMMA:

16 rijwoningen (4.8 & 5.4 beuk)
3 vrijstaande woning



0 5 15 30 meter

X Vervalt
J achterpad verleggen
→ blokken verplaatsen
□ centraal parkeren
↑ ingang parkeren
mm Groen



*Behoort bij zienswijze
aan BenW OV 20288*

Aan de gemeenteraad
van de gemeente Valkenswaard
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard

BESTEMMINGSPLANNEN

Heeze, 3-3-2021

OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft: zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan 'Stakenborgakker' tussen de huisnummers Stakenborgakker 3 en 19 te Valkenswaard.

BEZWAARSCHRIFTEN

Voorzitter, geachte leden van de gemeenteraad,

Wij wenden ons tot u namens omwonenden van de hiervoor genoemde locatie (hierna: "cliënten") met onderhavige zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Stakenborgakker', zoals dat van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021 ter inzage ligt. Het college van burgemeester en wethouders –hierna 'het college' beschikt over een bij de inspraakreactie overgelegde doorlopende en volledige volmacht afgegeven namens 36 omwonende gezinnen.

HUUR- EN PACHTZAKEN

PROJECTONTWIKKELING

Cliënten hebben en houden principiële bezwaren ten aanzien van de plannen voor het realiseren van 16 sociale huurwoningen in rijenbouw en 3 vrijstaande woningen, zoals het college u ook onder de aandacht heeft gebracht in de brief van 19 januari 2021 met kenmerk 1284507/1348868 in de passage over "Inspraak". Zij betreuren het dat het college op geen enkele wijze aan hun bezwaren is tegemoet gekomen. Zij spreken de hoop uit dat u wél naar hun zult luisteren en in overeenstemming met hun belangen zult besluiten. Aan het slot van deze zienswijze komen wij daarop nog terug.

VASTGOEDBEMIDDELING

BEDRIJFSADVIEZEN

Zij wensen deze bezwaren als volgt te motiveren.

1. Op de eerste plaats kunnen cliënten zich niet verenigen met de wijze waarop de omgevingsdialog is gevoerd en met de conclusies die daaruit zijn getrokken gelet op het ontwerpbestemmingsplan, zoals ter inzage gelegd. Dit ontwerpplan is gelijk aan het plan zoals dat van meet af aan is opgesteld en aan omwonenden in twee modellen is voorgelegd. Zij zijn van mening, dat alleen al daaruit blijkt dat van een dialoog geen sprake is geweest. Zij vinden bovendien dat in de brief van het college 18 februari 2020 veel te laconiek gedaan wordt over de enorme intensivering van de bebouwing namelijk van een aantal van 7 woningen naar 19 woningen met alle consequenties van dien.

PLANSCHADE



Het college stelt bijvoorbeeld: *“De locatie is al bestemd voor woondoeleinden, waardoor enkel een wijziging qua typologie, situering en aantallen plaats vindt”*. In het hierna volgende komen wij op deze ‘doelredenering’ nog terug.

Maar ook in genoemde brief van 19 januari 2021 aan u gericht in genoemde passage met als kopje ‘Inspraak’ wordt u naar onze mening volstrekt verkeerd voorgelicht terwijl daaruit ook blijkt, dat de mening van omwonenden wordt geminacht, iets wat u als gemeenteraad ten opzichte van inwoners die hun belangen proberen te verdedigen, toch niet zou moeten willen. Het college schrijft:

“Gelet op de urgente behoefte aan sociale huurwoningen, een gebrek aan geschikte alternatieve locaties, de eerder gemaakte afspraken met Woningbelang en het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op onderhavige locatie (die reeds bestemd is voor woondoeleinden) is meermaals aangegeven dat we het niet verantwoord vinden om het huidige plan voor wat betreft het programma bij te stellen.

Cliënten zijn zeer benieuwd wie in Valkenswaard waakt over de bescherming van hun belangen wanneer het gaat om de vraag of bij een bepaalde ontwikkeling in hun buurt sprake is van goede ruimtelijke ordening of van strijd met goede ruimtelijke ordening. Uw raad is ter zake het bevoegd gezag en niet de ambtelijk adviseurs of het college.

U –en niemand anders- bent bevoegd in de raadsvergadering het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage gelegd. Dat staat geheel los van en ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor de bouw van 16 woningen, dat op grond van de coördinatieregeling eveneens ter inzage is gelegd. U bent bevoegd te besluiten dat in de bouwstrook, in overeenstemming met de vigerende bestemming, primair maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd. U bent bevoegd te bepalen, dat in elk geval subsidiair gezien een meer extensieve bebouwing moet worden gerealiseerd door bijvoorbeeld de percelen voor de vrijstaande woningen op grotere afstand van de eindblokken van de sociale huurwoningen te situeren en bijvoorbeeld door in de 3 verspringende blokken minder woningen te plannen. U bent bevoegd te besluiten op deze locatie geen sociale huurwoningen in de voorgestelde vorm te bouwen maar te kiezen voor de bouw van seniorenwoningen. Een dergelijke keuze leidt ook tot doorstroming omdat elders woningen vrij komen.

Wij voegen een afdruk van de verbeelding bij waarop indicatief een aantal stedenbouwkundige en planologische aanpassingen zijn aangegeven. Deze aanpassingen resulteren in een aantal van 10 woningen vermeerderd met de 3 geplande vrijstaande woningen. Korthedshalve verwijzen wij er naar.



2. Ter adstructie van het onder punt 1 gestelde wijzen cliënten er op, dat is gebleken, dat weliswaar inbreng is gevraagd althans gelegenheid is geboden inbreng te leveren maar onder de conditie dat aan de uitgangspunten c.q. de randvoorwaarden van het plan niet zou mogen worden getornd. Bovendien werd er een enorme tijdsdruk op het overleg gelegd kennelijk vanwege de in het vooruitzicht gestelde subsidie voor de huurwoningen die, in dat verband, medio 2022 opgeleverd zouden moeten worden. Dit heeft cliënten ook zeer gestoord.

In de reactie op inspraak gaat het college uitvoerig in op een en ander echter zonder ook maar iets tegemoet te komen aan de suggesties van cliënten waarbij het college het standpunt vasthoudt dat een juiste omgevingsdialoog is gevoerd. Wij bestrijden het standpunt van het college aan het slot van de reactie onder punt 1 *'dat met de ontwikkeling een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd'*. Niets is echter minder waar en cliënten vertrouwen er op, dat u van uw bestuurlijke verantwoordelijkheid als bevoegd gezag, zoals genoemd, blijkt zult geven.

3. In elk overleg, ook dat nog is gevoerd met de CDA-fractie en met wethouder Kees Marchal, is door u vastgehouden aan een al in 2016 met Woningbelang gemaakte afspraak voor de bouw van 16 huurwoningen. Hoezo omgevingsdialoog legden wij het college voor? In de email van de heer Hamans van 15 januari 2020 onder "vervolg" wordt ook tot uitdrukking gebracht – het zij herhaald- dat van een fundamentele wijziging van de opzet geen sprake kan zijn.

Er moet vastgehouden worden aan de beschreven uitgangspunten/randvoorwaarden en er kan slechts sprake zijn als gevolg van het eventuele nadere overleg van "beperkte" wijzigingen van de opzet. In de reactie op inspraak zegt het college hierover *'Echter, aangezien de 16 sociale huurwoningen als harde randvoorwaarde voor de planontwikkeling geldt, heeft ons college – alles overwegende- toch besloten om het bestemmingsplan op te starten'*.

Cliënten wensen hier te herhalen dat uw raad het bevoegd gezag is.

4. Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan Hoge Akkers vastgesteld waarbij door de gemeenteraad ook voor de onderhavige planlocatie een woningbouwinvulling is voorzien. Volgens de plankaart (verbeelding) zijn 3 bouwvlakken vastgesteld met in totaal 7 woningen. Dat is ook geschreven in de toelichting op pagina 5 onder 'bestaande juridische regeling'. Tegen het thans voorgestelde aantal van 19 woningen hebben cliënten bezwaar. Naar aanleiding van een inspraakreactie ter zake is de tekst in de toelichting onder par.1.2 'Plankarakter' gewijzigd in *'Het betreft een braakliggende terrein binnen de woonwijk Hoge Akkers waar woningbouw gepland is'*. Het betreft dus geen *"bestaand woongebied dat anders ingericht wordt"* wat het college cliënten aanvankelijk voorhield.



Overigens hebben wij bij het bestuderen van de stukken vastgesteld, dat de notitie *'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoge Akkers'*, die blijkens het raadsbesluit door de raad is vastgesteld, ontbreekt bij de stukken. Als Bijlage 1 is alleen het inspraakverslag aan de toelichting toegevoegd. Hierover schrijft het college *'Desgewenst kan de betreffende notitie op uwer verzoek worden ingezien'*.

Dit achten wij echter geen juiste gang van zaken. Besloten had moeten worden dit document alsnog toe te voegen en het separaat aan ons toe te zenden. Wij verzoeken uw raad dit te bevorderen.

5. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt niet alleen een veel te intensieve bebouwing voorgesteld maar dat deze tot stand zou kunnen worden gebracht door middel van het opheffen van de vigerende bestemming 'groen', als buffer tussen het naastgelegen plangebied c.q. de rotonde en het onderhavige plangebied. Naar aanleiding van de inspraakreactie op dit punt schrijft het college in de meergenoemde reactie – voor zover relevant- *'Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor geopteerd om de groenbestemming in noordelijke richting te verplaatsen. De totale openbare groenvoorziening binnen het plangebied wordt daarmee ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan aanzienlijk vergroot van circa 350 naar 1150 m²'*.

Kortheidshalve verwijzen wij verder naar de tekst ter zake in de reactie op inspraak. Het college gaat er echter aan voorbij dat een belangrijk gedeelte van de beschikbare oppervlakte wordt opgeslokt door een aanzienlijk oppervlakte verharding ten behoeve van parkeerplaatsen. Overigens zijn blijkens de verbeelding kennelijk 25 parkeerplaatsen voorzien. Dat is in elk geval voor het geplande aantal woningen te weinig. In de zienswijze op het ontwerpbesluit 'omgevingsvergunning' zijn wij daarop nader ingegaan en hebben wij het vereiste aantal parkeerplaatsen berekend. Daarnaast zijn wij daarin ook ingegaan op een gewenste aanpassing van het bouwplan die tot aan aanpassing van de bestemmingsregeling zou moeten leiden. Kortheidshalve verwijzen wij naar die zienswijze die, voor zover relevant geacht wordt hier te zijn herhaald en ingelast. Tegen de (deels geciteerde) motivering hebben cliënten derhalve dan ook ernstig bezwaar omdat die niet in overeenstemming is met het uiteindelijke resultaat van inrichting van het groengebied.

6. Cliënten menen er toch van te mogen uitgaan dat de gemeenteraad op 27 juni 2013 van oordeel was dat met de vaststelling van het bestemmingsplan op de locatie Stakenborgakker sprake zou zijn van goede ruimtelijke ordening. Het plan werd onherroepelijk op 12 november 2014. Dat plan gaf cliënten rechtszekerheid hoewel zij zich er van bewust zijn dat een plan altijd kan worden herzien. Cliënten vinden het echter heel vreemd en feitelijk in strijd met de rechtszekerheid dat al heel kort na het serieus genomen raadsbesluit het overleg met Woningbelang op gang moet zijn gekomen (getuige ook de hierna te noemen brief van 23 juni 2016) om ter plaatse 16 huurwoningen te gaan bouwen.



Wij menen dat het thans beoogde plan in strijd is met goede ruimtelijke ordening zowel wat betreft de bouw van een dergelijk groot aantal woningen (ten opzichte van het vigerende plan) maar ook en met name omdat een bewust gekozen bestemming 'groen' in het nieuwe plan overwegend is verdwenen en de grond nu bestemd wordt voor 'wonen' in de vorm van 2 vrijstaande woningen en een langzaam verkeersvoorziening. Op het aspect groen zijn wij ook al ingegaan onder punt 5

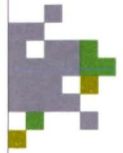
Cliënten kunnen zich niet voorstellen dat uw raad, gezien in het licht van het vorenstaande dit, in strijd met hun belangen, zo maar kan accepteren. Onder punt 6 van de reactie op inspraak is het college uitvoerig ingegaan op onze inspraakreactie. Een belangrijk gedeelte nemen wij voor kennisgeving aan. Hoofdpunt van die reactie wordt gevormd door het besluit om de locatie te gaan bebouwen met 16 sociale huurwoningen. Citaat: *"Deze afspraken (met de betrokken woningcorporatie) zouden niet gemaakt zijn wanneer er op voorhand geen zicht zou zijn op een bestemmingsplan dat niet zou voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Mede aan de hand van de verdere uitwerking en uitgevoerde onderzoeken is thans gebleken dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt via voorliggend bestemmingsplan naar ons inzien voldoende gemotiveerd."*

Cliënten hopen en vertrouwen, dat u bereid zult zijn deze zienswijze te honoreren en het plan zult willen aanpassen min of meer in overeenstemming met hun wensen (zie suggestie op de verbeelding). Even eerder beschrijft het college, dat de urgentie voor sociale woningbouw alsmaar is vergroot. Dat is natuurlijk geen steekhoudend argument omdat er al decennia lang een groot tekort is aan o.a. sociale huurwoningen.

Uit het vorenstaande blijkt ook, dat cliënten het absoluut niet eens zijn met het door het college gestelde in de brief van 18 februari 2020. Citaat: *"Mede op basis van de eerdere besluitvorming stelt het college zich nog altijd op het standpunt dat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op onderhavige locatie"*.

In dit verband en wat wij overigens onder dit punt beschreven hebben in relatie tot strijd met goede ruimtelijke ordening, merken wij aanvullend nog het volgende op.

Uit de brief die u d.d. 23 juni 2016, verzonden op 29 juni 2016 aan de leden van de gemeenteraad met als onderwerp *'afspraken met Woningbelang en locatie Hoge Akkers'* blijkt, dat niet het aspect goede ruimtelijke ordening de hoofdrol heeft gespeeld maar de noodzaak om Woningbelang op grond van redelijkheid en billijkheid (cliënten delen de ingewonnen juridische adviezen overigens in het geheel niet) te compenseren in een aantal woningen. In die brief is het aantal van 16 woningen al bepaald waarvan 8 woningen zonder grondkosten en 8 woningen tegen de *'normale, reguliere grondprijzen van € 304,- per m²'*.



In de prestatieafspraken voor het jaar 2021, waartoe het college op 2 februari 2021, heeft besloten wordt het aantal van 16 woningen aan de Stakenborgakker uiteraard ook genoemd.

Daarnaast is het cliënten opgevallen, dat de brief is gestuurd aan de leden van uw raad en niet aan de Gemeenteraad als bestuursorgaan, met het verzoek daarop binnen twee weken te reageren. Cliënten vroegen zich af wanneer het voorstel door uw raad is bekrachtigd.

In de reactie op inspraak schrijft het college, dat uw raad dat nog niet gevraagd is en dat dit ook niet nodig is omdat de daadwerkelijke bekrachtiging plaats vindt aan de hand van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat de leden van uw raad om een standpunt is gevraagd en cliënten hebben bezwaar tegen de wijze waarop dat is gebeurd.

Zou het onderwerp als regulier agendapunt zijn opgevoerd op een agenda van een raadsvergadering dan hadden cliënten zich tot uw raad kunnen wenden bijvoorbeeld door gebruik te maken van spreekrecht. Die mogelijkheid is hun onthouden.

7. Hoe dit alles ook zij, cliënten hopen – het zij deels herhaald- dat uw raad meer serieus met hun belangen en hun standpunten omgaat dan in de fase van de omgevingsdialoog, die deze naam overigens niet verdiend.

In dit verband verwijzen wij kortheidshalve naar de vele literatuur, die over dit onderwerp is verschenen. Een dialoog begint-normaal gesproken- op initiatief van een initiatiefnemer met een lichte projectomschrijving en eenvoudige schets en niet met een dogma, zoals in dit geval. Cliënten vinden het in dit verband onbegrijpelijk, dat het college met droge ogen durft te schrijven – citaat: *“Al met al stelt het college zich op het standpunt dat – met inachtneming van de randvoorwaarden en de beperkte tijd – een juiste omgevingsdialoog is gevoerd”*.

Voor het onderhavige plan is geen draagvlak en dat is wat wij namens cliënten onder uw aandacht proberen te brengen.

8. Het college heeft besloten de Coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro in te zetten in combinatie met de Coördinatieregeling gemeente Valkenswaard. De procedure is als zodanig ook gestart.
Cliënten hebben daartegen bezwaar omdat de regeling voor cliënten meer nadelen dan voordelen bevat in relatie ook tot de rechtsbescherming en de rechtszekerheid. In de reactie op inspraak schrijft het college, dat de raad conform de verordening over de voorgenomen toepassing op de hoogte is gebracht en twee weken in de gelegenheid is gesteld om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dat is echter onjuist. Voor zover wij hebben kunnen nagaan hebben de leden van de raad een brief ontvangen en niet de gemeenteraad.



Ook hier zou een reguliere behandeling in een raadsvergadering hebben kunnen leiden tot spreekrecht voor cliënten. Tegen deze handelwijze hebben zij bezwaar. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de hiervoor genoemde ingelaste zienswijze tegen het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Daarin wordt uitvoerig beschreven dat een coördinatie niet geëigend is wanneer er over een bestemmingsplan nog geen overeenstemming is bereikt bijvoorbeeld via een omgevingsdialoog. Korthedshalve verwijzen wij derhalve naar genoemde zienswijze.

9. Het plan is naar het oordeel van cliënten in strijd met de “Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan voldoet immers niet aan de voorwaarde dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor Wonen, werken of voorzieningen –citaat- *“a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving”*. Het vigerende bestemmingsplan voldoet daaraan wel.

De vereiste goede omgevingskwaliteit wordt ook ernstig geweld aangedaan door de situering van de parkeerplaatsen met haaks parkeren op de Stakenborgakker. Daar wordt aldus doende een zeer onveilige verkeerssituatie gecreëerd door de aanleg van het vereiste grote aantal parkeerplaatsen. Ook ontstaat er een onevenredige toename van de verkeersdruk op genoemde straat. Hier wordt dan ook niet voldaan aan de eis van een ‘veilige leefomgeving’. Derhalve hebben cliënten ernstige bezwaren tegen de voorgestelde situering van bedoelde parkeerplaatsen. Dit zal onvermijdelijk een groot aantal aanrijdingen tot gevolg hebben. Wanneer het aantal woningen substantieel wordt verminderd doet dit probleem zich in veel mindere mate voor.

De reactie van het college op voormeld bezwaar delen wij niet. Op dit punt zijn wij verder ook ingegaan in de genoemde zienswijze op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Korthedshalve verwijzen wij ook wat dit onderdeel betreft daar naar. Met name voor het verminderen van het aantal woningen en het verder naar achteren situeren in combinatie met de aanleg van een centraal parkeerterrein in plaats van haaks parkeren op de Stakenborgakker vragen cliënten uw aandacht.

10. Samenvattend en tenslotte herhalen wij dat met het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan niet kan worden ingestemd en evenmin met de motivering die het college geeft in relatie tot het wel voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Met name is de overweging, dat meeweegt dat *‘ter plaatse reeds woningbouw voorzien was’* toch onvoorstelbaar als je de 2 plannen vergelijkt.

In de inspraakreactie hebben wij onder de aandacht gebracht, dat cliënten er op voorhand niet op uit zijn een voorgenomen ontwikkeling te frustreren, zij zijn er –nog steeds- op uit om, op basis van open overleg ca tot een zodanig plan te komen, dat zowel tegemoet komt aan de huisvestingsbelangen (huur en vrije sector) als aan hun gerechtvaardigde belangen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.



Helaas heeft het college van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt zodat cliënten zich met deze uitvoerige zienswijze tot uw raad moeten wenden.

Cliënten verzoeken u:

1. primair hun bezwaren gegrond te verklaren, te besluiten dit bestemmingsplan niet vast te stellen en het college op te dragen met de omwonenden het overleg te open met als doel te komen tot een ontwerpbestemmingsplan dat ook tegemoet komt aan hun belangen;
2. subsidiair dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan, dat ter inzage is gelegd, min of meer in overeenstemming met de aanpassingen zoals die op de verbeelding indicatief zijn aangegeven.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

Martin Koenen Adviesbureau,

M.G.J. Koenen

Bijlagen: zienswijze i.v.m. ontwerpbesluit omgevingsvergunning en verbeelding met suggestie voor aanpassingen.

PROGRAMMA:

16 rijwoningen (4.8 & 5.4 beuk)
3 vrijstaande woning



0 5 15 30 meter

Voorkeursmodel

Locatie Stakenborgakker te Valkenswaard
31 - 01 - 2020

X Vervalt
S achterpad verleggen
↑ blokken verplaatsen
□ Centraal parkeren
↑ ingang parkeren
mm Groen

De heer M Koenen
Vullingspark 34
5591 DB Heeze

Onderwerp Ontvangstbevestiging
Bijlage(n) 1
Datum 4 maart 2021

Geachte heer De heer M Koenen,

Hierbij bevestig ik dat ik vandaag van u een zienswijze tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning 16 (sociale) huurwoningen aan de Stakenborgakker tussen huisnummers 3 en 19 te Valkenswaard, OV 20288, in ontvangst heb genomen. Ik zal voor verdere doorgeleiding in de organisatie zorgdragen.

Met vriendelijke groet,
medewerker Klantcontactcentrum,

