

## Nota van inspraakreacties Torenstraat 4a-8, behorende bij besluit van 14 maart 2023

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4-8' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 3 februari 2022 tot en met 2 maart 2022, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen). In verband met de destijds geldende coronamaatregelen waren de stukken niet dan wel beperkt in te zien via de (openbare) computers/schermen in het gemeentehuis, de bibliotheek of de dorpshuizen. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaards Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn vijf inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap de Dommel heeft ook geen opmerkingen gemaakt naar aanleiding van het vooroverleg.

Hieronder worden de inspraakreacties weergegeven. De inspraakreactie is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

---

### **1. Reclamant 1, reclamant 2, reclamant 4 (zelfde brief, ondertekend en verstuurd door meerdere reclamanten), 22 februari 2022, ontvangen 22 februari 2022**

- a. De term seniorenwoningen is niet passend, in verband met het huidige ontwerp van een bovenverdieping inclusief badkamer op de bovenverdieping en het dakterras naast de aanwezigheid van een tuin en de hoogte te verlagen tot maximaal 4 meter.*

Hoewel dat niet is vastgelegd in het bestemmingsplan, zijn we van mening dat de woningen geschikt zijn voor senioren. De beoogde woningen kunnen als levensloopbestendige woningen worden aangemerkt. De woningen zijn drempelvrij en rolstoeltoegankelijk. Dat de woningen over een verdieping beschikken, betekent niet dat de woningen niet geschikt zijn voor senioren.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast en zijn de dakterrassen komen te vervallen.

De maximale bouwhoogte aan de achterzijde is 4 meter. Aan de voorzijde is de maximale bouwhoogte 7 meter, waarmee aan de voorzijde de bouw van een verdieping mogelijk is.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het ontwerp zoals dat gepresenteerd wordt in de toelichting zijn dakterrassen komen te vervallen.

- b. De voorziene nieuwbouw en dakterras met direct uitzicht op de achtertuin van de reclamant zorgen voor verlies van privacy door de nieuwe hoogte van het gebouw (van de huidige 1-laags naar een toekomstige 2-laags) en het dakterras daardoor niet toe te staan.*

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast en zijn de dakterrassen komen te vervallen. Daarnaast zijn de ramen op de verdiepingen aan de zijde van de woningen aan de Dijkstraat komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zal er een raam in de zijgevel (westzijde) worden geplaatst. Hiermee wordt de vermindering van privacy voor de burens beperkt.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het geldende bestemmingsplan de bouw van een bedrijfsgebouw met een maximale bouwhoogte van 5 meter mogelijk maakt.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het ontwerp zoals dat gepresenteerd wordt in de toelichting zijn de dakterrassen en de ramen op de verdiepingen aan de noordzijde (zijde Dijkstraat) komen te vervallen.

- c. Zorg te dragen dat het omgevingsgeluid niet toeneemt door vermindering van het woongenot en tot waardevermeerdering van de woning van reclamant 1 t.o.v. de huidige situatie.*

Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de huidige planologische situatie is het niet aannemelijk dat het omgevingsgeluid toeneemt. Het geldende bestemmingsplan staat bedrijven toe. Het voorontwerp bestemmingsplan staat uitsluitend wonen met bijbehorende voorzieningen toe. Hierdoor zal een meer monofunctionele woonomgeving bestaan. Geluid als gevolg van het gebruik van de woning beschouwen we als passend in de omgeving. Daarnaast schermen de beoogde woningen het geluid vanaf de centrale parkeervoorzieningen af voor de woningen aan de Dijkstraat.

We zijn van mening dat er geen sprake van een (onevenredige) vermindering van het woongenot ontstaat. Uit de inspraakreactie volgt niet duidelijk waarom de indieners van mening zijn dat dit wel het geval is.

De indiener kan in het vervolg een verzoek tot tegemoetkoming in eventuele planschade indienen bij de gemeente. Dat is echter in dit stadium nog niet mogelijk omdat de gevolgen van de toekomstige woningen nog niet fysiek zichtbaar zijn. Ter informatie: normaliter kennen omliggende woningen bij de komst van nieuwe woningen op de plek van bedrijfsactiviteiten eerder een waardevermeerdering dan waardevermindering.

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

- d. Het bouwblok te verkleinen zodat de afstand tot het perceel vergroot wordt en een degelijke erfafscheiding (nu is dit de achtermuur) toe te passen voor de borging van de privacy van reclamant 1 en de nieuwe bewoners.*

De bouwvlakken en de maximale bouwhoogten zoals die aangegeven zijn in het voorontwerp bestemmingsplan maken de bouw van de beoogde woningen mogelijk. De afstand van de gronden waar de bouw van een verdieping mogelijk is tot aan de noordelijke perceelsgrens circa 11 meter. Op kleinere afstand mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer dan 4 meter bedragen, wat qua bouwmassa vergelijkbaar is met een bijbehorend bouwwerk. Bij de achtergelegen woningen aan de Dijkstraat varieert de afstand van het bouwvlak (hoofdgebouw, twee bouwlagen met een kap) tot de perceelsgrens tussen 10 en 15 m. Daarmee komen de mogelijkheden van het betreffende bestemmingsplan overeen met de planologische situatie in de omgeving.

De initiatiefnemer en de indieners van de inspraakreactie kunnen gezamenlijk afspraken maken over een deugdelijke erfafscheiding.

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

## 2. Reclamant 2, 22 februari 2022, ontvangen 22 februari 2022

*Zie reclamant 1*

## 3. Reclamant 3, 23 februari 2022, ontvangen 25 februari 2022

- a. Op de plek van de huidige garageboxen niet hoger dan 3 meter gebouwd mag worden, conform hetgeen wat in het huidige bestemmingsplan staat en wat aan reclamant 3 is verteld toen ze de woning kochten.*

Het geldende bestemmingsplan maakt aan de zuidzijde van het plangebied inderdaad de bouw van garageboxen met een maximale bouwhoogte van 3 meter mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid dat de gemeenteraad (een herziening van) een bestemmingsplan vast kan stellen, onder voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening het beoogde plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is en er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

- b. Het ontwerp aan te passen naar nul-trede woningen en dat er geen verdieping op de woningen komt.*

De beoogde woningen kunnen als levensloopbestendige woningen worden aangemerkt. De woningen zijn drempelvrij en rolstoeltoegankelijk. De woningen beschikken over een verdieping. De ruimte op de verdieping kunnen onder andere gebruikt worden voor gasten/bezoekers of een persoon van het huishouden die fysiek wel in staat is om de verdieping te bereiken. Een nul treden woning betekent niet per definitie dat er geen treden in de woning aanwezig mogen zijn, de voorwaarde voor deze term is dat er tenminste één slaapkamer en de badkamer en toilet zonder traplopen te bereiken zijn. Dat geldt voor deze woningen.

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

- c. Een oplossing te zoeken voor de privacy die vervalt in de woning en tuin van reclamant 3 door de hoogte van de woningen en de plaatsing van de ramen aan te passen in het ontwerp.*

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan privacy is het ontwerp aangepast. Voor de verdiepingen wordt er een afstand van 3 meter tot de erfgrans aangehouden. Daarnaast wordt het raam verplaatst, zodat de afstand van het raam tot het perceel van de indiener groter is.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het ontwerp zoals dat gepresenteerd wordt in de toelichting zijn de situering van de verdiepingen en de ramen op de verdiepingen aangepast.

#### 4. Reclamant 4, 23 februari 2022, ontvangen 28 februari 2022

Zie reclamant 1

#### 5. Reclamant 5, 14 februari 2022, ontvangen 14 februari 2022 (ondertekend door zes personen)

- a. *De locatie waar de woningen worden voorzien in de tuin van het pand Kerkweg kan als groenvoorziening worden aangemerkt, waarbij het niet matcht met de beleidsambities om een groene gemeente te zijn als er groen wordt opgeofferd voor woningen.*

Het deel van het plangebied achter de woning aan de Kerkweg 30 heeft in het geldende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Wonen' en kan al (vergunningvrij) bebouwd worden. Bovendien is dit perceel niet in eigendom van de gemeente en wordt het ingesloten door (woon)percelen met bebouwing. De indiener merkt dit onterecht als een groenvoorziening aan.

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

- b. *Minimaal twee meter ruimte te laten tussen één van de drie nieuwe woningen ten opzichte van de achterkant van de percelen aan het Notarisplein 6 en 8, waardoor de bouwgrens respectievelijk de contouren (zwarte stippellijn op verbeelding) te worden verschoven vanaf de muurkant naar het binnenterrein met tenminste twee meter.*

De initiatiefnemer heeft het ontwerp aangepast. Voor de verdiepingen wordt er een afstand van 3 meter tot de erfgrans aangehouden.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het ontwerp zoals dat gepresenteerd wordt in de toelichting is de situering van de verdiepingen aangepast.

- c. *Samenhang te creëren met de bestaande gevels, derhalve de maximale hoogtegrens te verlagen (zowel voor- als achtergevel). Voor wat betreft de achtergevel dit terug te brengen naar maximaal drie meter. In verband met uitzicht en inkijk op de woningen voor de percelen aan het Notarisplein 6, 8 en 10.*

Het creëren van samenhang met de gevels van de woningen in de omgeving zal mede bepaald worden door de architectonische uitwerking. De welstandscommissie zal in het vervolg, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aan de hand van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit beoordelen of het ontwerp voldoet aan de redelijk eisen van welstand. Deze vraag kan nu dus helaas nog niet beantwoord worden, omdat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend en getoetst op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De maximale bouwhoogten voor hoofdgebouwen van respectievelijk 4 meter (achterzijde) en 7 meter (voorzijde) maakt het beoogde bouwplan mogelijk. Dit bouwplan beschouwen we als passend in de omgeving. Bij een verlaging van de toegestane bouwhoogte is het niet meer mogelijk het bouwplan te realiseren en te voldoen aan de hedendaagse eisen uit het Bouwbesluit. Wel is het ontwerp aangepast en zijn ramen anders gesitueerd en zijn de dakterrassen komen te vervallen.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, het ontwerp is aangepast.

- d. De zonnepanelen en de mogelijkheid tot de realisatie van een hybride/warmtepomp op het dak te verwijderen, ivm hinder (schaduwwerking).*

De mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen worden niet direct geregeld in het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan de (bouw)regels van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. De warmtepomp zal niet op dak geplaatst worden. Het plaatsen van zonnepanelen op woningen is niet vergunningplichtig.

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

- e. De nieuwbouwwoningen te herzien als zijnde seniorenwoningen. De woningen in het huidige ontwerp doen meer lijken op ruime gezinswoningen.*

Hoewel dat niet is vastgelegd in het bestemmingsplan, zijn we van mening dat de woningen geschikt zijn voor senioren. De beoogde woningen kunnen als levensloopbestendige woningen worden aangemerkt. De woningen zijn drempelvrij en rolstoeltoegankelijk. Zonder verdieping wordt een grote doelgroep uitgesloten, met het huidige ontwerp is het voor toekomstige bewoners mogelijk zowel boven als beneden gebruik te maken van een badkamer, dat maakt de term levensloopbestendig passend.

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

- f. In het bestemmingsplan vast te leggen dat de woningen wit geschilderd worden, conform de woningen aan het Notarisplein en de gewenste uitstraling.*

Zaken als kleurstelling en materialisering worden niet geregeld in een bestemmingsplan. De welstandscommissie zal in het vervolg, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aan de hand van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit beoordelen of het ontwerp voldoet aan de redelijk eisen van welstand. In het huidige ontwerp is een deel van de woningen in een witte kleurstelling uitgevoerd. De welstandscommissie zal uiteindelijk beoordelen of dat passend is.

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

- g. Het waardeverminderend effect op de woningen aan het Notarisplein (in het bijzonder, 6, 8 en 10) te verhalen middels planschade.*

De indiener kan in het vervolg een verzoek tot tegemoetkoming in eventuele planschade indienen bij de gemeente. Dat is echter in dit stadium nog niet mogelijk omdat de gevolgen van de toekomstige woningen nog niet fysiek zichtbaar zijn. Ter informatie: normaliter kennen omliggende woningen bij de komst van nieuwe woningen op de plek van bedrijfsactiviteiten eerder een waardevermeerdering dan waardevermindering.

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

**6. Reclamant 6, 5 april 2022, ontvangen 6 april 2022**

- a. De onjuiste aanduiding van de woningen Torenstraat 4 t/8 te herstellen naar Torenstraat 4a t/m 8.*

Middels een brief is de reclamant op de hoogte gesteld dat de juiste aanduiding van het plan Torenstraat 4a t/m 8 betreft. Verder worden er niet om inhoudelijke wijzigingen van het plan gevraagd.

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