

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Valkenstaete', behorende bij besluit van 16 mei 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Valkenstaete' heeft voor een periode van zes weken, van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

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

1. Reclamant 1, 3 januari 2024, ontvangen 3 januari 2024

- a. *Reclamant geeft aan dat de bouwhoogte van het bestemmingsplan 'Valkenstaete' ten koste gaat van het rendement van de zonnepanelen in het kader van duurzaamheid. Hierbij geeft reclamant ook aan dat de bouwhoogte zal leiden tot privacy verlies en daarmee het woongenot. Reclamant heeft een aantal grote investeringen gedaan ten behoeve van duurzaamheid.*

Beantwoording gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is een zonnestudie uitgevoerd. Uit de zonnestudie blijkt dat er een beperkte schaduwwerking is in de ochtend in de wintermaanden voor het perceel van de reclamant. In de ochtend in de wintermaanden is het rendement van zonnepanelen in ieder geval beperkt.

Het rendement van de zonnepanelen wordt daarom niet in betekenisvolle mate aangetast als gevolg van deze ontwikkeling.

De contouren van het bouwvolume worden teruggebracht ten opzichte van de bestaande situatie. Daarbij wordt eveneens een setback voor de hoogste bouwlaag toegepast om het nadelig effect van deze ontwikkeling op privacy en woongenot te minimaliseren en daarmee een aanvaardbare situatie te creëren.

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

- b. *Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex op een afstand van 13 meter van de voorgevel komt te staan. Aan de zijde van reclamant komen inpandige balkons, waardoor er rechtstreeks in de slaap- en badkamer kan worden gekeken. Hier maakt reclamant bezwaar tegen.*

Beantwoording gemeente

Het appartementencomplex komt op een afstand van 18 meter van de voorgevel van de reclamant te staan. De inpandige balkons zijn daarbij voorzien om de negatieve effecten van privacy zoveel als mogelijk te beperken.

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

- c. *Reclamant geeft aan dat er een parkeergarage in het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. De uitrit van deze parkeergarage ligt direct voor de woonkamer van reclamant. Reclamant voorziet hierbij veel overlast bij autolampen van uitrijdende auto's. Daarnaast geeft reclamant aan dat de parkeerplaats voor de eigen woning zal verdwijnen omdat uitrijdende auto's met de draaicirkel dan tegen de geparkeerde auto's aan zullen rijden. Hierbij geeft reclamant als uitleg dat de gevel van het appartementencomplex op 13 meter van de eigen gevel komt te staan. Er worden tuinen van 2 meter voorzien in het bestemmingsplan. Aansluitend komt er een trottoir van 2 meter voor de tuinen te liggen. Door eigen berekening van reclamant is de overgebleven ruimte voor de uitrit 4,8 meter. Hierover staat niets in het bestemmingsplan vermeld. Er staat enkel in Hoofdstuk 5.2.1, pagina 31 een onderdoorgang vanuit het Prinses Irene Brigadeplein en op pagina 33 onder punt 5.2.2 alinea 4 word gesproken over 4 parkeerplaatsen aan de Deken Frankenstraat en niet over een in en uitgang van een parkeergarage.*

Beantwoording gemeente

De in- en uitrit van de parkeergarage is naar aanleiding van de omgevingsdialoog gewijzigd. Het klopt dat deze in eerste instantie aan de Deken Frankenstraat was voorzien. Dit leverde voor de omwonenden aan de Deken Frankenstraat veel verkeersbewegingen met bijbehorende lichthinder op. Om hieraan tegenmoet te komen is de ingang van de parkeergarage aan het verlengde van het Prinses Irene Brigade plein gelegd.

Deze nieuwe situatie is met de reclamant gedeeld, waarna de reclamant aangaf hier geen bezwaar tegen te hebben.

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

- d. *Reclamant vreest voor een forse waardedaling van de woning door ontwikkeling van dit appartementencomplex.*

Beantwoording gemeente

Een waardedaling van de woning van de reclamant wordt in het kader van de planschaderegeling beoordeeld. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, heeft de reclamant 5 jaar de tijd om een verzoek voor planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente. Na indiening van dit verzoek wordt dit op de gebruikelijke manier afgehandeld.

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

2. Reclamant 2, 26 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024

- a. *Reclamant geeft aan dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Valkenstaete' gevolgen heeft voor de privacy. De gesitueerde bovenste laag appartementen zou rechte inkijk hebben op het appartement van reclamant. Dit komt mede doordat de ramen en balkons aan de zijde van de Valkenstaete 1,5 meter hoger liggen, waardoor er direct zicht is op de woonkamer en balkon van reclamant.*

Beantwoording gemeente

Het nieuwe appartementencomplex wordt op 13 meter afstand van het bestaande complex gerealiseerd waar de reclamant woont. De hoogste bouwlaag wordt daarbij 7 meter terugliggend gebouwd en daarmee bedraagt de afstand van deze bouwlaag 20 meter van het pand van de reclamant. Met deze afstanden worden de negatieve effecten op privacy dusdanig beperkt dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

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

- b. *Reclamant benoemt de 17 meter hoogte van het appartementencomplex. Hierbij geeft reclamant aan dat de hoogte een sterk negatief effect heeft op het aantal zonuren. Mede hierdoor verwacht reclamant een aanzienlijke waardedaling.*

Beantwoording gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is een zonnestudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er uitsluitend in de ochtend in de wintermaanden een beperkt schaduweffect is. Voor de overige perioden in het jaar is er geen effect op de zonuren. Het negatief effect op het aantal zonuren is daarmee beperkt. Een eventuele waardedaling van het pand van de reclamant wordt in het kader van een vergoeding voor planschade beoordeeld.

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

3. Reclamant 3, pro-forma ontvangen 28 januari 2024, aanvullende gronden ontvangen 8 februari 2024

- a. *Advocaat geeft namens cliënten (hierna te noemen: reclamanten) aan dat er door de geprojecteerde ontwikkeling de passage volledig komt te vervallen bij het bestemmingsplan 'Valkenstaete'. Hierbij geven reclamanten aan dat dit directe invloed heeft op meerdere, in beheer zijnde panden/percelen. De looproute verdwijnt hierbij maar ook het winkelaanbod, benadrukken reclamanten. Hierbij geven reclamanten aan dat het Richtepad in aangepaste vorm bestaan, maar dat zal enkel worden gebruikt door bewoners van de nieuw te realiseren appartementen en niet meer door winkelend publiek. Reclamanten geven aan dat er hierdoor de exploitatie van de panden/percelen onder druk komen te staan en dit een waardedaling van de panden oplevert. Reclamanten geven aan dat er een planschadeanalyse ter onrechte ontbreekt.*

Beantwoording gemeente

Het klopt dat de passage verdwijnt. Er wordt een alternatieve route gecreëerd. Er wordt namelijk een nieuwe corridor mogelijk gemaakt, waarmee winkelend publiek ook de panden van de reclamant kan bereiken. Het is niet zo dat de nieuwe corridor alleen door bewoners van de nieuwe appartementen wordt gebruikt. De exploitatie van de panden van de reclamant komt daarmee niet in gevaar. Een planschadeanalyse is door de initiatiefnemer alsnog uitgevoerd.

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

- a. *Reclamanten geven aan dat het initiatief niet voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Een van de conclusies in het plan is dat het niet te verwachten is dat er als gevolg van initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Dit doordat het een verlening van een vergunning betreft en niet gaat om een nieuw initiatief. De ladderonderbouwing is opgesteld ter motivering van het onderhavige bestemmingsplan en geldt onmiskenbaar als nieuwe initiatief, waarop de toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro volledig van toepassing is. De reclamant volgen niet dat er geen sprake zal zijn van leegstand. De feitelijke onderbouwing mist, geven reclamanten aan.*

Beantwoording gemeente

In de ladderonderbouwing wordt aangepast dat niet enkel gaat om een vergunning, maar om een nieuw initiatief. Daarbij wordt verwezen naar een rapport dat is opgesteld door DNTP waarin de leegstand van winkelruimten binnen Valkenstaete is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er op dit moment grote leegstand is in het winkelcentrum. De herontwikkeling van het winkelcentrum voorziet daarom juist niet in leegstand, maar benut leegstaande ruimten voor woningbouw, waar grote behoefte aan is. Het is daarom niet aannemelijk dat er leegstand gaat ontstaan.

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

- b. *Reclamanten geven aan dat de nokhoogte in het vigerende bestemmingsplan 5 tot 7 bedraagt en er in het nieuwe plan er een nokhoogte van 5,5 tot 17 meter wordt toegestaan. Deze nokhoogte sluit direct aan bij de panden van reclamant. Reclamanten geven aan dat de beheerde panden hiermee in de verdrukking komen en minder aantrekkelijk zullen zijn voor winkelend publiek. Reclamanten geven ook aan dat dit geldt voor het Richterpad gezien de grootte van een paar meter breedte van dit pad.*

Beantwoording gemeente

De nokhoogte van de nieuwe panden sluiten niet direct aan op de panden van de reclamant. In de huidige situatie is wel sprake van een aangesloten volume. Er is daarom geen sprake van verdrukking van de panden van de reclamant, maar de panden worden juist elkaar getrokken. De panden van de reclamant blijven goed bereikbaar door de nieuwe corridor. Een pad met de breedte die is voorgesteld is ruim voldoende om de bereikbaarheid van de winkels te garanderen.

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

- c. *Reclamanten geven aan dat er geen bezonningsstudie is uitgevoerd. Het valt hen op dat door de hoogte van het initiatief er veel zonlicht zal worden tegengehouden en er schaduwwerking is voor een langere termijn. Reclamanten geven aan dat het plaatsen van zonnepanelen niet rendabel meer is als gevolg van schaduw. Voor reclamanten geldt dit bij alle in beheer zijnde panden.*

Beantwoording gemeente

Er is een zonnestudie uitgevoerd waarin 3 situaties zijn onderzocht. Dit zijn de bestaande situatie, de nieuwe situatie na realisering van het bouwplan en een scenario waarin het bezit van de reclamant tot 3 bouwlagen hoog ontwikkeld zou worden.

Uit de zonnestudies blijkt dat er beperkte invloed is op de schaduwwerking als gevolg van deze ontwikkeling. Daarbij komt dat in de zomermaanden de schaduwvorming nagenoeg nihil is, wat de periode is waar zonnepanelen het meest rendement opleveren.

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

- d. *Reclamanten hebben ook panden aan de Eindhovenseweg die met de bouw van het initiatief ook in de verdrukking komen. Zij vinden dat het uitzicht van deze appartementen verdwijnen en er geen sprake meer is van privacy met een hoogte van 14 meter aan die zijde.*

Beantwoording gemeente

De panden aan de Eindhovenseweg krijgen aan de achterzijde meer lucht. Aan de achterzijde van de panden is geen sprake meer van bouwvolume, maar van een parkeerterrein. Er is daarmee geen sprake van verdrukking, maar van het creëren van een open ruimte. Deze ruimte bedraagt ongeveer 17 meter tussen de woningen aan de Eindhovenseweg en het nieuwe appartementencomplex. Door deze open ruimte is tevens aandacht voor het beschermen van privacy.

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

- e. *Door de zeer hoge bebouwing is waterberging belangrijk. De waterbergingsopgave is in beeld gebracht. Echter is er verzuimd om de waterbergingsopgave te borgen in het bestemmingsplan 'Valkenstaete'. In de ruimtelijke onderbouwing en in de m.e.r. aanmeldnotitie wordt aangegeven dat rekenresultaten aangeven dat er geen stikstofdepositie op Natura 200-gebieden zijn te verwachten voor de gebruiksfase. Reclamant geeft aan dat er is verzuimd om de aanlegfase te beschouwen. Nu geen beroep meer kan worden gedaan op de bouwvrijstelling te dien aanzien, zal de aanlegfase eveneens berekend dienen te worden en ook in de m.e.r. aanmeldnotitie opgenomen dienen te worden.*

Beantwoording gemeente

De waterbergingsopgave is in beeld gebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en is geborgd door middel van een regel in het bestemmingsplan. In artikel 14.2 van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er bij een bouwvergunning moet worden voorzien in voldoende waterberging en dat dit in stand moet worden gehouden.

De aanlegfase van het bouwproject is alsnog onderzocht en beoordeeld door de Omgevingsdienst. Hieruit is gebleken dat er geen toename is in stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden als gevolg van deze ontwikkeling.

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

- f. Een belangenafweging maakt op geen enkele wijze onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Elementen worden niet in onderlinge samenhang gezien en er wordt niet, of nauwelijks, over de plangrenzen heen gekeken. Eveneens getoetst te worden aan het evenredigheidsbeginsel, verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 februari 2022 (Harderwijk, ECLI:NL:RVS:2022:285). Besluiten dienen geschikt, noodzakelijk en evenwichtig te zijn. Enige toets aan deze criteria ontbreekt. Onderdeel van deze toets is ook de toets of minder belastende alternatieven aanwezig zijn. Er zijn prima alternatieven denkbaar waarbij rekening kan worden gehouden met de belangen van reclamanten en van de initiatiefnemer. Nu ook daarvan niet is gebleken, komt het voorgenomen besluit in ernstige mate in strijd met de wet.*

Beantwoording gemeente

Een belangenafweging maakt onderdeel uit van ieder ruimtelijk besluit. Ieder bouwplan moet namelijk voldoen aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij gemotiveerd wordt dat er voldaan wordt aan wet- en regelgeving en er geen nadelige effecten op de omgeving ontstaan. Concrete voorbeelden hiervan zijn het aanleggen van voldoende parkeerplekken en een juiste stedenbouwkundige opzet met oog voor de omgeving. De redenering dat er geen belangenafweging is geweest volgt de gemeente daarom niet.

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

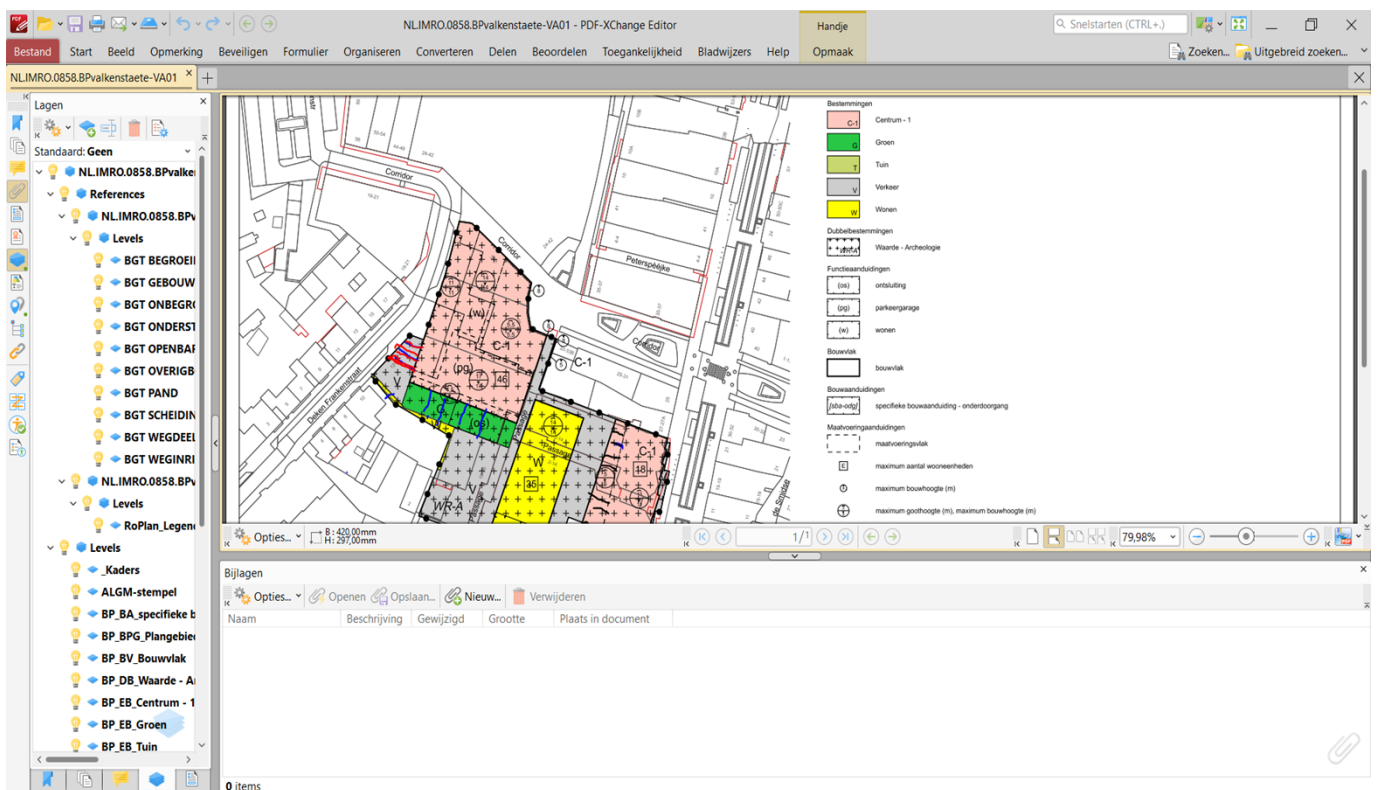
Ambtelijke wijzigingen

Er worden ambtelijke wijzigingen voorgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

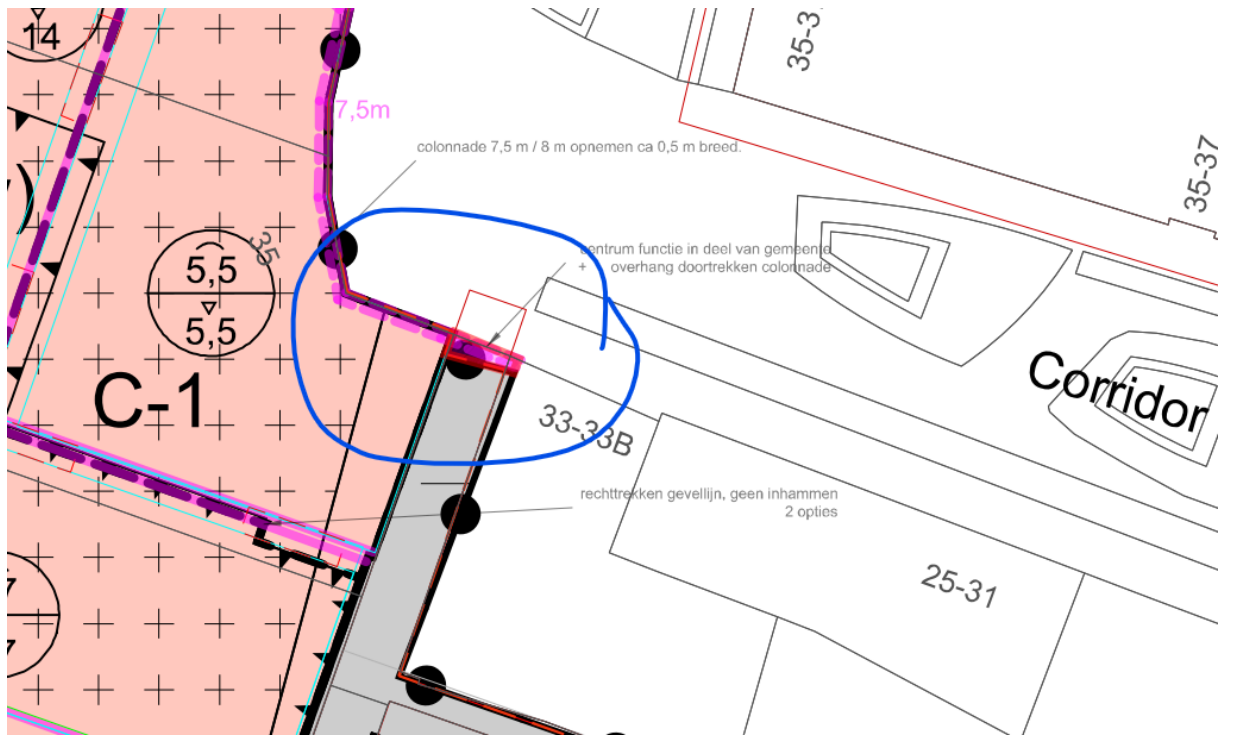
1. In de verkeersbestemming aan de Eindhovenseweg is een bouwvlak in de verbeelding zichtbaar. Deze wordt verwijderd.
 2. Bij artikel 3.1 onder a lid 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt 'Woningen' gewijzigd naar 'Wonen' omdat het bij een bestemmingsomschrijving om gebruik gaat.
- 3.1 Een bestemming 'Groen' wordt geïntroduceerd om het groene karakter van de ruimte voor het appartementencomplex met de 46 woningen planologisch beter te waarborgen. De bestemming 'Verkeer' geeft hierin te veel flexibiliteit. Binnen de bestemming Groen wordt met een specifieke aanduiding de in- en uitrit van de parkeergarage mogelijk gemaakt. (zie het blauw gearceerde gedeelte in onderstaande afbeelding)
- 3.2 De bewoner van het adres Deken Frankenstraat 10 en de ontwikkelaar hebben een overeenkomst gesloten met betrekking tot grondverkoop. Evenwijdig aan het perceel Deken Frankenstraat 10 is een strook 'Woonbestemming' opgenomen, dat in het oude plan de bestemming 'Verkeer' had. Deze gronden worden bij het perceel Deken Frankenstraat 10 getrokken.

3.3 De entree van blok 2 had in het oude plan de bestemming 'Centrum -1'. Omdat dit een verkeersruimte betreft, is hier de bestemming 'Verkeer' aan toegekend. (Zie het rood arceerde gedeelte in onderstaande afbeelding)

3.4 De planologische mogelijkheden van de woningen in het blok aan de Eindhovenseweg wordt in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan. Er is voor een klein gedeelte aan de westkant een bouwhoogte van 11 meter opgenomen, wat in het oude bestemmingsplan 5 meter was. Concreet betekent dit dat er uitbreidingsmogelijkheden ontstaan voor de bestaande woningen aan de Eindhovenseweg richting het nieuwe appartementencomplex. Deze mogelijkheden zijn uit het bestemmingsplan gehaald. (zie het zwart gearceerde gedeelte in onderstaande afbeelding)



4. De voetgangersverbinding tussen de appartementen liep qua plangebied niet helemaal door tot het plein. Er blijft een klein stuk bestemming 'Centrum' over. Deze wordt in de vastgestelde versie nog meegenomen en bestemd als 'Verkeer'. Zo wordt een aaneen lopende bestemming 'Verkeer' voor de doorgang opgenomen.



- De bestaande colonnades van 8 meter hoog aan de randen van het appartementencomplex worden meegenomen in dit bestemmingsplan, conform de systematiek van het moederplan en consistent met de colonnades aan de andere kant van de Corridor. Dit houdt in dat er aan de randen van het appartementencomplex een strook van 1 meter breed met een bouwhoogte van 8 meter wordt aangegeven.

