

Inspraakverslag

Onderwerp : Bestemmingsplan Amundsenstraat Valkenswaard
Status : Definitief
Datum : 13 juli 2022

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Amundsenstraat' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 3 februari 2022 tot en met 3 maart 2022, (digitaal) ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen.

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaards Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Na afloop van de inspraakperiode zijn nog twee reacties binnengekomen, deze zijn desondanks meegenomen in dit verslag.

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.

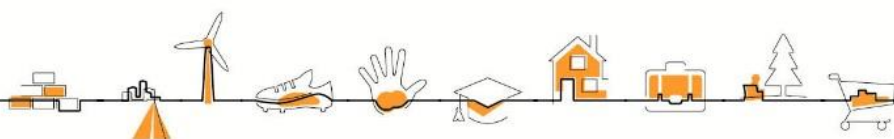
Hieronder worden de inspraakreacties weergegeven. De inspraakreactie is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. reclamant 1, ontvangen 3 februari 2022

A Graag de blinde gevel van de nieuwbouw, grenzend aan perceel Kromstraat 30, niet voorzien van ramen.

De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing. Zo bedraagt de afstand tussen de kopgevel van de dichtstbij geprojecteerde woning en het perceel van inspreker 5 meter. De kortste afstand tussen deze kopgevel en de achtergevel van de woning van inspreker bedraagt ongeveer 17 meter. Deze afstanden zijn in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Om te voorkomen dat er onevenredige hinder ontstaat als gevolg van inkijk, is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat het in beginsel niet is toegestaan binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven. Gelet op de ruim grotere afstand van de woningen in het plangebied tot de erfgrans van de woning van inspreker zijn aanpassingen aan de gevel niet noodzakelijk. De definitieve positionering van de ramen in de woningen vindt in een later stadium (bij de vergunningverlening) plaats.

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



B *S.v.p. inspraak bij de beplanting van de groenvoorziening aan de grens met de Kromstraat.*

De definitieve inrichting van de groenvoorziening zal op een later moment worden bepaald. Dit staat los van het bestemmingsplan, waarin enkel de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden bepaald. Het opstellen van het uiteindelijke inrichtingsplan, voor het bepalen van de definitieve inrichting van (onder andere) de groenvoorzieningen, vindt na de bestemmingsplanprocedure plaats.

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

C *Gelieve bij de 2 bouwlagen plus kap de hoogte te beperken, rekening houdend met dezelfde voorwaarden die voor de Kromstraat gelden.*

De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing.

De planlocatie en de te realiseren woningen hebben een stedenbouwkundige relatie tot de school aan de Kromstraat, de bebouwing aan de kromstraat, de bebouwing ten noorden van de Amundsenstraat en de woningen in de Scottstraat. Gezien de hoogte van deze bebouwing zijn woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap passend voor deze planlocatie.

Wel wijkt de maximale bouwhoogte voor de nieuwe woningen af van de woningen in de directe omgeving; deze bedraagt 11 meter in plaats van 10 meter. Voor een woning bestaande uit twee lagen met een kap volstaat echter een bouwhoogte van 10 meter. De maximale bouwhoogte wordt daarom aangepast, zodat deze in lijn is met de omliggende woningen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 11 meter naar 10 meter.

2. reclamant 2, ontvangen 1 maart 2022

A *Het voorontwerp doet geen uitspraak over de in het plangebied geldende goot- en bouwhoogte. Wij zouden graag zien dat deze hoogten identiek worden aan die welke voor onze huizen, Kromstraat 28, 30 en Scottstraat 2, 4, 9 en 11 destijds hebben gegolden. Wij vinden dit passend in de 'groene wig' waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt.*

De planlocatie en de te realiseren woningen hebben een stedenbouwkundige relatie tot de school aan de Kromstraat, de woningbouw aan de Kromstraat, de bebouwing ten noorden van de Amundsenstraat, en de woningen in de Scottstraat. Gezien de hoogte van deze omliggende bebouwing zijn woningen bestaande uit twee lagen en een kap passend voor deze planlocatie.

In het voorontwerp zijn wel maten van de beoogde goot-en bouwhoogte opgenomen. Namelijk een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De maximale bouwhoogte zal naar aanleiding van de inspraakreactie worden teruggebracht naar 10 meter. De maximale goothoogte wijkt af van goothoogte van de woningbouw aan de Kromstraat, deze bedraagt respectievelijk 4 en 6 meter. Binnen het plan gebied wensen wij omwille van stedenbouwkundige argumenten vast te houden aan een goothoogte zijnde 7 meter. De nieuwe bebouwing sluit hiermee beter aan bij directe omgeving, de school en het appartementen complex in het bijzonder.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 11 meter naar 10 meter.

- B *Wij verzoeken u ook in het bestemmingsplan te borgen dat de zijgevels gelegen tegen de achtertuinen van Kromstraat 28 en 30 blind worden uitgevoerd zodat inbreuk op de privésfeer zoveel mogelijk kan worden uitgesloten.*

De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing. Zo bedraagt de afstand tussen de kopgevel van de dichtstbij geprojecteerde woning en het perceel van inspreker 5 meter. De kortste afstand tussen deze kopgevel en de achtergevel van de woning van inspreker bedraagt ongeveer 17 meter. Deze afstanden zijn in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Om te voorkomen dat er onevenredige hinder ontstaat als gevolg van inkijk, is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat het in beginsel niet is toegestaan binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven. Gelet op de ruim grotere afstand van de woningen in het plangebied tot de erfgrans van de woning van inspreker zijn aanpassingen aan de gevel niet noodzakelijk. De definitieve positionering van de ramen in de woningen vindt in een later stadium (bij de vergunningverlening) plaats.

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

- C *Wij verzoeken om betrokken te worden bij de keuze van de beplanting voor de groenstrook gelegen tegen de achtertuin van huisnummer 28 en 30. Bovendien ontvangen wij graag voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan de bevestiging dat geen bladverliezende bomen geplaatst zullen worden in deze groenstrook. Dit in het bijzonder vanwege specifieke voorzieningen aanwezig in de tuin waardoor extra bladval zoveel als mogelijk dient te worden voorkomen.*

De definitieve inrichting van de groenvoorziening zal op een later moment worden bepaald. Dit staat los van het bestemmingsplan, waarin enkel de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden bepaald. Het opstellen van het uiteindelijke inrichtingsplan, voor het bepalen van de definitieve inrichting van (onder andere) de groenvoorzieningen, vindt na de bestemmingsplanprocedure plaats.

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

- D *Wij zouden het op prijs stellen indien aan de nieuw te bouwen woningen een zelfbewoningsplicht voor tenminste vijf jaar wordt gekoppeld.*

Op dit moment is het opleggen van een zelfbewoningsplicht niet geregeld in gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt een zelfbewoningsplicht privaatrechtelijk vastgelegd en niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op dit moment maken we in overeenkomsten met ontwikkelaars al gebruik van de zelfbewoningsplicht. Het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten is dat deze zelfbewoningsplicht geldt voor ten minste 80% van de te realiseren betaalbare koopwoningen tot € 355.000,- met indexatie conform de woondeal. De duur voor de zelfbewoningsplicht is 5 jaar en geldt voor de eerste bewoners alsmede voor diens rechtsopvolgers. Toepassen van de 'zelfbewoningsplicht' geldt zolang de krapte op de woningmarkt in Valkenswaard is aangetoond.

Derhalve ontbreekt op dit moment de ruimtelijke relevantie en de mogelijkheid het bestemmingsplan hierop aan te passen.

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

- E *Er zijn bezwaren tegen het beëindigen van het doodlopende karakter van de Scottstraat. Dit heeft meerdere redenen:*

E.1 *Het beëindigen van het doodlopende karakter is in strijd met de gebiedsvisie (Scottstraat/Amundsenstraat mei 2008) die door de gemeente in samenspraak met de omwonenden is ontwikkeld.*

E.2 *Er ontstaat een forse achteruitgang van de verkeersveiligheid in zowel de Scottstraat als het Cabotopad.*

- E.3 *Bewoners van zowel de Scottstraat als het Cabotopad zitten niet te wachten op extra verkeersbewegingen (sluipverkeer) door de straat, aangezien dit zowel overdag als in de nacht voor overlast kan zorgen. Dit verslechtert het woongenot.*
- E.4 *Een doorbraak van de Scottstraat betekent het einde van de positieve sociale controle in de straat.*
- E.5 *Wetenschappelijk gezien wordt er in niet-doodlopende straten meer ingebroken dan in doodlopende straten, zoals de huidige Scottstraat.*

Nieuw te ontwikkelen hofjes zijn beleidsmatig en praktisch niet gewenst. Dit omdat het wenselijk is dat hulpdiensten locaties altijd van 2 zijden kunnen bereiken. Het doodlopend karakter komt alleen voor langzaam verkeer te vervallen, optisch is er sprake van een doorlopende weg.

Inzichten en beleid kunnen door de jaren heen wijzigen. Na de gebiedsvisie uit 2008 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Valkenswaard (2012) vastgesteld, die als uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen na 2012. Aan de gebiedsvisie uit 2008 kunnen geen rechten meer ontleend worden. Het is qua stedenbouwkundige opzet heel onlogisch dat de woningen in de nieuwe ontwikkeling via de Scottstraat niet per fiets of te voet te bereiken zouden zijn en dat dit slechts via een omweg via de Amundsenstraat toegankelijk zou zijn. Met de brief van de gemeente (17 december 2021) is er reeds toegezegd dat er maatregelen worden getroffen om de weg enkel doorgankelijk te maken voor langzaam verkeer (fietsers, scooters en voetgangers), hulpdiensten en de vuilnisophaaldienst.

Voor de vuilophaaldiensten is het niet langer noodzakelijk te beschikken over een doorgang. Op de kop van het plangebied zal een verzamelplaats worden ingericht voor de ophaaldienst. Hierdoor kunnen verkeersbewegingen in het plangebied worden voorkomen.

Gezien het feit dat er geen sprake is van doorgaand autoverkeer (fysieke afsluiting) en slechts zeer beperkt te verwachten voet en fietsverkeer is er geen te verwachten wezenlijke wijziging van de positieve sociale controle.

De inspraakreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van de aansluiting met de Scottstraat zal een fysieke maatregel worden getroffen die autoverkeer onmogelijk maakt.

- F *Hulpdiensten en de vuilophaaldienst hebben in de afgelopen drie decennia geen enkel nadeel ondervonden van het doodlopende karakter en de lengte van de Scottstraat. We hebben daar nooit een klacht over vernomen. Het komt ons vreemd voor dat dat bij het doodlopend worden van 'het nieuwe deel' van de Scottstraat wel het geval zou zijn.*

Uit veiligheidsoverwegingen is het noodzakelijk om ervoor te zorgen dat woningen voldoende bereikbaar zijn voor hulddiensten. De eisen uit de gemeentelijke nota 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' vormen een belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van nieuwe (woningbouw)plannen. Voor de vuilnisophaaldienst zal gewerkt worden met een verzamelplaats waardoor verkeersbewegingen binnen het plangebied kunnen worden voorkomen.

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

- G *Het gemeentelijke standpunt om geen nieuwe hofjes te ontwikkelen is opmerkelijk, aangezien er recentelijk tenminste twee hofjes ontwikkeld c.q. in ontwerp zijn, te weten Helenadal en Bergstraat. Daarnaast bevinden zich in de wijk maar liefst drie hofjes. Het creëren van een nieuw hofje door zowel het bestaande deel van de Scottstraat als het 'nieuwe deel' misstaat in onze wijk dan ook in het geheel niet.*

In het algemeen vinden we nu in nieuwe ontwikkelingen hofjes beleidsmatig en praktisch in beginsel niet gewenst. Dit om de eerder in de reactie gegeven redenen. IN onderhavige situatie is ook geen sprake van een hofje, maar woningen aan een doorgaande weg, deze weg wordt enkel afgesloten middels een fysieke afscheiding voor gemotoriseerd verkeer.

Als gevolg van de gevoerde omgevingsdialoog is de weg deels afgesloten, zodat er geen sprake meer is van een doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer maar wel voor langzaam verkeer.

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

- H *Richting de bewoners van Scottstraat 4 is bij aankoop van hun perceel in 1987/88 nadrukkelijk aangegeven dat de Scottstraat een hofje zou blijven. Om dit te accentueren is destijds dan ook de rooilijn van Scottstraat 4 substantieel korter op de weg vastgesteld dan die van de woning Scottstraat 2. Deze toezegging en de om die reden aangebrachte verkorte rooilijn worden met het voorontwerp nadrukkelijk doorbroken.*

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor het plangebied is rekening gehouden met de huidige eisen en wensen vanuit het gemeentelijk beleid. Daarnaast is goed gekeken naar de omliggende bebouwing om zo tot een passende inrichting te komen. De toekomstige woningen in het plangebied worden zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande rooilijnen. Enige verspringing in de rooilijn is ruimtelijk aanvaardbaar.

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

- I *Op de bijeenkomst van 23 maart 2021 werd aangegeven dat de gemeente het nieuwe gebied wilde richten c.q. laten aansluiten op het bestaande deel van de wijk. Dit is opmerkelijk omdat dit volledig contrair is aan de argumentatie die in de vigerende gebiedsvisie in 2008 werd verwoord, namelijk een 'Duidelijke oriëntatie van de bebouwing op de Amundsenstraat en de Kromstraat'.*

Uit jurisprudentie blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Dit geldt ook voor de 15 jaar oude gebiedsvisie uit 2008. Na de gebiedsvisie uit 2008 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Valkenswaard (2012) vastgesteld, die als uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen na 2012. Aan de gebiedsvisie uit 2008 kunnen geen rechten meer ontleend worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

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

- J *Op 23 maart 2021 werd aangegeven dat een doodlopende straat niet langer mag zijn dan 40 meter. Dit in verband met keermogelijkheden en dergelijke. Naar ons bekend is, is de 40 meter-grens echter een advies geldend voor wegen die niet breder zijn dan vijf meter, terwijl zowel het 'oude' als het 'nieuwe' deel van de Scottstraat tenminste zes meter breed zijn.*

De gemeentelijke nota 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' wijst uit dat de benoemde 40 meter grens geen advies maar een eis is. In aanvulling daarop is volgens de brandweer een tweede onafhankelijke route noodzakelijk, omdat de voor de hand liggende route niet altijd bruikbaar is (wegwerkzaamheden, opstoppingen, fout geparkeerde voertuigen, etc.). Een volledige afsluiting van de Scottstraat is daarom zoals al eerder in dit inspraakverslag is betoogd niet gewenst.

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

- K *Als alternatief wordt een gewijzigde inrichting ('alternatief 3') van de weg door het plangebied aangedragen waarbij de Scottstraat haar afsluiting behoudt.*

Het aangedragen alternatief ('alternatief 3') bestaat uit het creëren van een hofje dat volgens gemeentelijk beleid niet gewenst is. Zoals naar voren is gekomen in eerder benoemde argumenten is aangetoond dat in de huidige stedenbouwkundige opzet van het plan voldoende rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing en dat het doortrekken van de Scottstraat voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten niet tot onevenredige hinder voor de bewoners zal zorgen.

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

3. Lunet zorg, ontvangen 4 maart 2022 (te laat)

A *Lunet zorg grenst met de percelen Scottstraat 1 en 3 aan het gebied waar nu een voorontwerpbestemmingsplan Amundsenstraat ligt. Tot heden is Lunet zorg niet op de hoogte gebracht of betrokken geweest. Lunet wil nieuwbouw realiseren op de percelen Scottstraat 1 en 3 Valkenswaard en meegenomen worden in voorontwerpbestemmingsplan Amundsenstraat.*

De woningbouwontwikkeling Amundsenstraat is qua planvorming in een verder gevorderde fase dan de plannen van de reclamant. Aanhaken bij dit bestemmingsplan zal leiden tot vertraging in het proces, dit is gezien de grote vraag naar woningen onwenselijk. Daarnaast is aanhaken onwenselijk vanwege de verhoogde complexiteit van de exploitatie van het plangebied. De woningbouwontwikkeling Amundsenstraat vindt namelijk volledig plaats op onbebouwde gemeentelijke grond, wat een voordeel oplevert voor de snelheid van de realisatie van woningen.

De reclamant staat vrij om voor een eigen ontwikkeling een separaat verzoek in te dienen.

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

4. reclamant 4, ontvangen 20 maart 2022 (te laat)

A *Is het mogelijk om het planvoornemen aan te passen en op de gronden een 50 tal senioren koopwoningen met zorg te realiseren?*

Het plan is ontwikkeld met als doel om betaalbare koopwoningen te realiseren voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen. Voor de gemeente Valkenswaard is het belangrijk dat jongeren en jonge gezinnen in de (eigen) gemeente terecht kunnen voor een woning. Als er onvoldoende aanbod aan woningen is, dan trekken zij weg uit het dorp, of kunnen zij hier niet komen wonen. Omdat Valkenswaard, net als veel gemeenten, vergrijsd en ontgroent, wil de gemeente met name op deze doelgroepen inzetten. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de vrijstaande woningen in de Scottstraat, waardoor in het plan ook ruimte wordt geboden voor het realiseren van enkele vrijstaande koopwoningen in het duurdere segment. Deze woningen zijn vooral geschikt voor (jonge) gezinnen.

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