

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat 14' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 7 januari t/m 3 februari 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gezien de huidige lockdown maatregelen was het niet mogelijk om het plan in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard, de bibliotheek van Valkenswaard, het ontmoetingscentrum de Belleman in Dommelen en het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. Daarnaast zijn de direct omwonenden (ruim 40 adressen) aangeschreven. Gedurende deze inspraakperiode zijn er 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. Daarnaast is op 5 november 2020 de reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

---

#### **1. Reclamant 1, 30 januari 2021, ontvangen 30 januari 2021**

*a. Ondanks het feit dat wij niet bezwaarlijk zijn tegen nieuwbouwplannen aan de Hofstraat 14 te Valkenswaard, hebben we wel 2 dingen die wij willen aankaarten.*

*Ten eerste de in en uitrit voor de parkeergelegenheid naast ons huis nummer 12. Wij hebben de poort aan de zijkant en we hebben naar schoolgaande kinderen. Maar sowieso wordt er door, wat nu momenteel fietspad is, veel gelopen en gefietst door mensen. Wanneer dit een in en uitrit wordt betekent dit meerdere auto's. Ons verzoek is dan ook om dit of eenrichtingsverkeer te maken, dus de uitrit aan de andere kant, of op zijn minst een voetpad aanleggen naast ons huis of zoiets dergelijks.*

In het beoogde nieuwbouwplan wordt een voetpad aangelegd welke langs de schutting/poort van inspreker komt te liggen. Zij hebben dit verzoek kenbaar gemaakt tijdens de bewonersavond van 4 december 2019. Het plan is hier vervolgens op aangepast. Dit is alleen niet goed zichtbaar in de laatste versie van het plan. Initiatiefnemer zal in de nieuwe versie sfeerbeelden van het beoogde straatbeeld van het paadje tussen de Hofstraat en de Maalsteen toevoegen. Halverwege zal ook een paaltje geplaatst worden waardoor doorgaand verkeer niet mogelijk is, enkel bestemmingsverkeer. In feite wordt het een woonerf, waarin stapvoets gereden moet worden. Het zal hierbij dagelijks om enkele verkeersbewegingen gaan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

*b. Ten tweede de hoogte van het appartementencomplex zou 3 verdiepingen hoog worden volgens ontwerp. In de afgelopen 5 a 6 jaar zijn 4 huizen gekocht in directe omgeving, waaronder wijzelf nummer 12, maar ook nummer 10, 10a en 18. Allen hebben geïnformeerd bij u, de gemeente, over eventuele bouwplannen voor het pand aan de Hofstraat 14. Tegen ons allemaal is gegarandeerd dat er niets hoger terug zou komen dan wat nu al staat. Een 3e verdieping is wel degelijk hoger. U snapt dat wij dit vreemd vinden omdat dit tegenstrijdig is met uw garanties.*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum" welke is vastgesteld op 28-03-2013. Enkele jaren voordat u uw woning aankocht. De locatie Hofstraat 14 is hierin bestemd als Bedrijf, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen op een groot deel van het perceel 8 meter bedraagt. Hierbij mag het bouwvlak (vergelijkbaar met het perceel) volledig volgebouwd worden. Op dit moment is het planologisch niet mogelijk een appartementengebouw te realiseren van 10,5 meter. Het omgevingsloket van de gemeente Valkenswaard heeft u vraag op dat moment beantwoord op basis van het toen (en nog steeds) geldende bestemmingsplan "Centrum". Op dat moment waren deze nieuwbouwplannen niet bekend. Dit betekent echter niet dat er nooit iets gewijzigd kan worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, of naar aanleiding van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij vindt een afweging plaats van alle betrokken belangen. In het algemeen kunnen dus aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, temeer omdat een bestemmingsplan iedere 10 jaar wordt herzien. Hierover bestaat voldoende jurisprudentie. Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een appartementengebouw en grondgebonden woningen op de locatie Hofstraat 14 als passend binnen de omgeving kan worden gezien. Dit vanwege de ligging in het centrumgebied van Valkenswaard, waar een mix aan functies aanwezig is met ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden. De woning van inspreker en omliggende woningen kennen al een bouwhoogte van 10 meter, een bouwhoogte van 10,5 meter wijkt hier weinig van af. Daarnaast is het wenselijk om de bedrijfsbestemming te vervangen voor een woonbestemming welke passender is bij de omgeving, de hoeveelheid bebouwing neemt hierbij aanzienlijk af.

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

## **2. Reclamant 2, 31 januari 2021, ontvangen 31 januari 2021**

*a. Wij willen bezwaar maken tegen voorgenomen bouwplannen omdat de nieuwbouw met name het voornemen om het appartementencomplex één woonlaag hoger te maken dan de nu de bestaande bouw is. Wij hebben daardoor in de late middagzon veel schaduw in onze tuin,*

Om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking, hebben wij een bezonningsstudie laten maken. Deze is bijgevoegd. Middels deze bezonningsstudie is gedurende een aantal dagen van de 4 seizoenen inzichtelijk gemaakt wat de (eventuele) toename van schaduw is op de omgeving door de nieuwbouw op verschillende tijdstippen van de dag. Hierbij is de huidige maximaal planologische situatie vergeleken met de beoogde nieuwbouw. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw zorgt voor een verbetering van de hoeveelheid (zon)lichtinval in de woning van inspreker. In de lente- en zomerperiode is er geen sprake van schaduwwerking door de beoogde nieuwbouw. In de herfstperiode is er alleen schaduwwerking vanaf 19:00, maar deze is vergelijkbaar met de huidige situatie. In de winterperiode is er vanaf 16:00 sprake van schaduwwerking maar minder dan de huidige situatie. In de late middag zal er dus sprake zijn van meer zon in de tuin. De beoogde nieuwbouw heeft dus een positieve uitwerking op de (zon)lichtinval in de woning en tuin van inspreker.

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

*b. Tevens zien wij in de toekomst parkeer problemen van de bezoekers in de hofstraat van de aanstaande bewoners van dit complex, dit is nu al een groot probleem omdat het nu nog gratis is in onze straat, een idee om met vergunningen te gaan werken of parkeermeters, in de straat word geparkeerd door mensen die in het centrum werken.*

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

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

De woningen in onderhavig plan betreffen de volgende woningtypen.

Woningtype I:

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

Woningtype II:

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

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

Voor woningtype II is dit 1.6 pp/wo.

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

Totaal gaat het dus om (afgerond) 17 parkeerplaatsen.

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

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

### **3. Reclamant 3, 31 januari 2021, ontvangen 31 januari 2021**

*a. Laten we vooropstellen dat een verbouwing van dit pand altijd ten goede is aan de uitstraling van het pand en haar omgeving.*

*Wat we, als bewoners van het naastgelegen perceel, niet accepteren is dat er in de aanvraag van industriële grond een wijziging plaats vindt naar een perceel met woonbestemming en dat het nieuwe gebouw volledig afwijkt van wat er in het bestemmingsplan van toepassing is in vergelijking van aangrenzende percelen. En wel op de volgende punten: Goothoogte, maximale hellingshoek van het dak, aanbouwdakgoothoogte, maximale bebouwing van een perceel. Deze punten wijken af van het bestemmingsplan van naastgelegen percelen. Uitbereiding op ons eigen perceel is niet mogelijk in strijd met het bestemmingsplan en dat zou op Hofstraat 14 wel kunnen.*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Centrum" welke is vastgesteld op 28-03-2013. De locatie Hofstraat 14 is hierin bestemd als Bedrijf, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen op een groot deel van het perceel 8 meter bedraagt. Hierbij mag het bouwvlak (vergelijkbaar met het perceel) volledig volgebouwd worden. Op dit moment is het planologisch niet mogelijk een appartementengebouw te realiseren van 10,5 meter. Dit betekent echter niet dat er nooit iets gewijzigd kan worden. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, of naar aanleiding van een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarbij vindt een afweging plaats van alle betrokken belangen. In het algemeen kunnen dus aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend, temeer omdat een bestemmingsplan iedere 10 jaar wordt herzien. Hierover bestaat voldoende jurisprudentie.

Wanneer gekeken wordt naar de ruimtelijke structuur van de omgeving, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een appartementengebouw en grondgebonden woningen op de locatie Hofstraat 14 als passend binnen de omgeving kan worden gezien. Dit vanwege de ligging in het centrumgebied van Valkenswaard, waar een mix aan functies aanwezig is met ruime gebruiks- en bouwmogelijkheden. De woning van inspreker en omliggende woningen kennen al een bouwhoogte van 10 meter, een bouwhoogte van 10,5 meter wijkt hier weinig van af. Daarnaast is het wenselijk om de bedrijfsbestemming te vervangen voor een woonbestemming welke passender is bij de omgeving, de hoeveelheid bebouwing neemt hierbij aanzienlijk af.

Wanneer u zelf wenst uit te breiden adviseren wij u om contact op te nemen met het omgevingsloket van Valkenswaard. Zij kunnen beoordelen wat er mogelijk vergunningsvrij uitgebreid kan worden en wat volgens het bestemmingsplan "Centrum" kan. Wanneer dit niet volgens het bestemmingsplan kan, kan er gekeken worden of er nog andere mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld middels het kruimelgevallenbeleid. Mocht dit alles niet mogelijk zijn dan kan er op basis van een principeverzoek beoordeeld worden of u middels een eigen bestemmingsplanprocedure uw gewenste uitbreiding mogelijk kan maken. Uw plannen zullen dan net als bij de Hofstraat 14 aan het college, de gemeenteraad en de omgeving worden gepresenteerd.

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

*b. De hoeveelheid groen en gras welke aan beide zijde van het voorste pand wordt geschetst is te veel, daarmee wordt een doorgang en een voertuig naar de achterzijde onmogelijk gemaakt indien hier ook nog een voetganger of een fietser moet passeren.*

In het beoogde nieuwbouwplan wordt een voetpad aangelegd welke langs de schutting/poort van Hofstraat 12 komt te liggen. Dit is tijdens de bewonersavond van 4 december 2019 besproken. Het plan is hier vervolgens op aangepast. Dit is alleen niet goed zichtbaar in de laatste versie van het plan. Initiatiefnemer zal in de nieuwe versie sfeerbeelden van het beoogde straatbeeld van het paadje tussen de Hofstraat en de Maalsteen toevoegen. Halverwege zal ook een paaltje geplaatst worden waardoor doorgaand verkeer niet mogelijk, enkel bestemmingsverkeer. In feite wordt het een woonerf, waarin stapvoets gereden moet worden. Het zal hierbij dagelijks om enkele verkeersbewegingen gaan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

*c. Er is geen rekening gehouden dat Hofstraat 16 een recht van overpad heeft op het perceel van Hofstraat 14*

Inspreker zal te allen tijde het recht van overpad behouden. Enkel het te bewandelen pad zal veranderd worden. Het idee is om het perceel van inspreker toegankelijk te maken via het beoogde parkeerterrein van het beoogde appartementencomplex. De uitwerking hiervan staat los van dit bestemmingsplan en zal door de initiatiefnemer opgepakt worden. Het is wellicht een idee dat er in de schutting een poort komt, waarachter direct geparkeerd kan worden. Een parkeerplaats op het beoogde parkeerterrein is niet mogelijk, omdat deze behoren tot het beoogde appartementencomplex. Het recht van overpad is een private overeenkomst. Initiatiefnemer zal in gesprek treden met eigenaar en gebruiker van het aangrenzende perceel, om gezamenlijk tot een goede invulling te komen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

*d. Door de enorme bouwhoogte van het appartementsgebouw welke in de directe omgeving niet is te vinden wordt aan de Hofstraat 16 de mogelijkheid ontnomen om duurzame energie op te wekken mbv zonnepanelen.*

Om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking, hebben wij een bezonningsstudie laten maken. Deze is bijgevoegd. Middels deze bezonningsstudie is gedurende een aantal dagen van de 4 seizoenen inzichtelijk gemaakt wat de (eventuele) toename van schaduw is op de omgeving door de nieuwbouw op verschillende tijdstippen van de dag. Hierbij is de huidige maximaal planologische situatie vergeleken met de beoogde nieuwbouw.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw zorgt voor een verbetering van de hoeveelheid (zon)lichtinval in de woning van inspreker. In de zomerperiode is sprake van schaduwwerking vanaf 16:00. Rond 16:00 en 19:00 is er minder schaduwwerking dan in de huidige situatie. De achtertuin heeft nu ook zonlicht, daarnaast blijft de kap in de zon, waardoor het opwekken van duurzame energie middels zonne-energie mogelijk blijft. In de lente- en herfstperiode is sprake van schaduwwerking om 13:00 en 16:00, deze is echter minder dan in de huidige situatie. In de winterperiode is er op 13:00 en 16:00 sprake van meer (zon)lichtinval vergeleken met de huidige situatie. De beoogde nieuwbouw heeft dus een positieve uitwerking op de (zon)lichtinval in de woning van inspreker, er zal veel meer zon in de achtertuin vallen.

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

*e. Door de aanwezigheid van ramen in de oostzijde en zuidzijde van het appartementgebouw verdwijnt alle privacy in de achtertuin van het perceel Hofstraat 16 en andere percelen in de buurt.*

De planlocatie bevindt zich in een binnenstedelijke omgeving, in het centrum van Valkenswaard. De afstand van de woning van inspreker tot aan de (oost)gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt meer dan 2,85 meter. In een binnenstedelijke omgeving mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Daarnaast voldoet de afstand tussen de erfgrans en het nieuwe appartementengebouw aan het burendrecht op basis van het burgerlijk wetboek, boek 5, titel 4, artikel 50, lid 1. Hierin wordt gesteld dat de minimale afstand tussen de erfgrans en vensters minimaal twee meter moet zijn. Verder liggen de ramen aan de oostzijde en zuidzijde verdiept in het appartementencomplex, waardoor er geen 180 graden uitzicht mogelijk is. Hierdoor is inkijk ook minder mogelijk.

Doordat het hoge gedeelte van het huidige plan veel minder diep is, dan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan (zie plantoelichting), is juist sprake van een verbetering van de privacy. De mogelijkheden voor inkijk in de achtertuinen wordt beduidend minder.

De effecten van het nieuwe plan op de privacy in de woning van inspreker zijn niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbaar plan. Wij stellen ons op het standpunt dat het hier gaat om een redelijke afstand en beperkte inkijk.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

*f. Door de extra laag bovenop het huidige gebouw ontstaat een zodanige schaduw dat de zonafname in de middag enorm is in grote delen van het terras van hofstraat 16, niet alleen hofstraat 16 maar ook 18 en 20 gaan daar last van hebben. Zie de schermafbeeldingen op de verschillende tijdstippen en dagen in het jaar onderaan deze brief.*

Voor de Hofstraat 18 geldt een vergelijkbare situatie als aan de Hofstraat 16. De Hofstraat 20 ondervindt amper schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw. Alle adressen gaan er in alle gevallen op voorruit en krijgen meer (zon)lichtinval op hun perceel. Zie verder het antwoord onder d.

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

*g. Het achteraanzicht van het gebouw met ramen en verticale zonnepanelen is niet om aan te zien en zou graag een positief oordeel willen zien van de welstandscommissie.*

Op 16 juli 2019 heeft de Welstandscommissie het beoogde nieuwbouwplan aan de Hofstraat 14 beoordeeld. In het advies deelt de commissie mede dat naar haar mening het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is bijgevoegd.

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

*h. Normaal staat er voor het inzage termijn voor een ontwerpbesluit 6 weken, deze is nu maar 4 weken. Art 9.2*

In deze situatie gaat het niet om een ontwerpbesluit maar om een voorontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke vereiste. Een gemeente kan ervoor kiezen om dit alsnog te doen en het plan voor twee of vier weken ter inzage te leggen. In de inspraakverordening van de gemeente Valkenswaard (vastgesteld op 15 december 1994) staat vier weken tenzij bij wettelijk voorschrift of bij besluit van het bestuursorgaan een langere termijn is bepaald. De zes weken die u benoemt gelden wettelijk voor een ontwerpbestemmingsplan. Het plan zal na afronding van het voorontwerp nogmaals als ontwerp ter inzage gaan voor een periode van zes weken.

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

#### **4. Reclamant 4, 1 februari 2021, ontvangen 1 februari 2021**

*a. (1) 6.2 Functioneel*

*Er staat "Het parkeren bij het appartementengebouw wordt via De Maalsteen ontsloten op de Hofstraat. De Hofstraat sluit aan op de Leenderweg en ligt dus op korte afstand van de doorgaande verkeersstructuur." Ons is met deze omschrijving nu niet duidelijk of de parkeerplaats t.b.v. de appartementen nu vanaf de Maalsteen dan wel vanaf de Hofstraat toegankelijk wordt gesteld. Uit de afbeeldingen lijkt het eerste. Duidelijk is wel dat het voor gemotoriseerd verkeer geen doorgaande route betreft (afgesloten door paaltje). Is dit juist?*

Dat klopt. Halverwege het pad (de Maalsteen) tussen de Hofstraat en de Maalsteen zal een paaltje worden geplaatst waardoor het voor gemotoriseerd verkeer geen doorgaande route betreft. Dit is alleen niet goed zichtbaar in de laatste versie van het plan. Initiatiefnemer zal in de nieuwe versie sfeerbeelden van het beoogde straatbeeld van het paadje tussen de Hofstraat en de Maalsteen toevoegen. Het beoogde parkeerterrein is vanaf de Hofstraat toegankelijk en behoort tot het beoogde appartementencomplex aan de Hofstraat. De beoogde (semi) bungalows zullen via de Maalsteen bereikbaar worden gemaakt, hierbij zullen zij op eigen terrein voor de deur parkeren.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

*b. (2) De rechts van het te ontwikkelen pand geleden strook (pad) voor de bewoners is erg smal - als een auto de parkeerplaats verlaat richting (naar wij aannemen, zie hiervoor) de Hofstraat en tegelijk iemand het terrein op wil rijden leidt dit tot gevaarlijke situaties. Helemaal als men bedenkt dat de strook niet breed genoeg is voor een auto i.c.m. een wandelaar of fietser. Die kunnen elkaar niet passeren.*

In het beoogde nieuwbouwplan wordt een voetpad aangelegd welke langs de schutting/poort van de Hofstraat 12 komt te liggen. Dit is besproken tijdens de bewonersavond van 4 december 2019. Het plan is hier vervolgens op aangepast. Dit is alleen niet goed zichtbaar in de laatste versie van het plan. Initiatiefnemer zal in de nieuwe versie sfeerbeelden van het beoogde straatbeeld van het paadje tussen de Hofstraat en de Maalsteen toevoegen. Halverwege zal ook een paaltje geplaatst worden waardoor doorgaand verkeer niet mogelijk is, enkel bestemmingsverkeer. In feite wordt het een woonerf, waarin stapvoets gereden moet worden. Het zal hierbij dagelijks om enkele verkeersbewegingen gaan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

*c. (3) In samenwerking met de huidige bewoners/huurders van ons pand, de familie M. Jonkers is gekeken naar de gevolgen van het plan voor het (zon)licht in de tuin. Zie hiervoor het schrijven van de Familie Jonkers. Wij hebben berekend dat het nieuwe plan veel licht weg zal nemen in "onze" tuin. Dit is ongewenst: minder woongenot voor de bewoner en waardevermindering van het pand. Als hier al naar gekeken is: wij vinden hierover niets terug in de stukken. Op basis daarvan nemen wij aan dat daar niet dan wel onvoldoende naar gekeken is. Mogelijk is hier echter wel naar gekeken en over nagedacht - dat vernemen wij graag.*

Om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking, hebben wij een bezonningsstudie laten maken. Deze is bijgevoegd. Middels deze bezonningsstudie is gedurende een aantal dagen van de 4 seizoenen inzichtelijk gemaakt wat de (eventuele) toename van schaduw is op de omgeving door de nieuwbouw op verschillende tijdstippen van de dag. Hierbij is de huidige maximaal planologische situatie vergeleken met de beoogde nieuwbouw.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw zorgt voor een verbetering van de hoeveelheid (zon)lichtinval in de woning van inspreker. In de zomerperiode is sprake van schaduwwerking vanaf 16:00. Rond 16:00 en 19:00 is er minder schaduwwerking dan in de huidige situatie. In de lente- en herfstperiode is sprake van schaduwwerking om 13:00 en 16:00, deze is echter minder dan in de huidige situatie. In de winterperiode is er op 13:00 en 16:00 sprake van meer (zon)lichtinval vergeleken met de huidige situatie. De beoogde nieuwbouw heeft dus een positieve uitwerking op de (zon)lichtinval in de woning van inspreker, er zal veel meer zon in de achtertuin vallen.

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

*d. (4) In het verlengde van het voorgaande: wij denken dat de mogelijkheid tot verdere verduurzaming van Hofstraat 16 door het plaatsen van zonnepanelen ontnomen wordt door deze hoogte van het appartementencomplex.*

Zie het antwoord onder c.

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

*e. (5) In het plan vinden wij niets terug over de privacy van de bewoners van Hofstraat 16. Op dit moment is er vanuit Hofstraat 14 geen directe "inkijk" op het pand en in de tuin van Hofstraat 16. In de nieuwe situatie zal dit wel het geval zijn vanuit (1) de eerste verdieping van de vrijstaande woningen, (2) de achterzijde van het appartementencomplex en (3) de linkerzijde van het appartementen complex. Hier is ons inziens onvoldoende naar gekeken, de privacy wordt onvoldoende gewaarborgd en ook hier geldt dat de ontwikkeling zoals wij deze nu zien inbreuk doet op de privacy en tot waardevermindering van ons pand leidt. Mogelijk is hier echter wel naar gekeken en over nagedacht - dat vernemen wij graag.*

De planlocatie bevindt zich in een binnenstedelijke omgeving, in het centrum van Valkenswaard. De afstand van de woning van inspreker tot aan de (oost)gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt meer dan 2,85 meter. In een binnenstedelijke omgeving mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Daarnaast voldoet de afstand tussen de erfgrans en het nieuwe appartementengebouw aan het burendrecht op basis van het burgerlijk wetboek, boek 5, titel 4, artikel 50, lid 1. Hierin wordt gesteld dat de minimale afstand tussen de erfgrans en vensters minimaal twee meter moet zijn. Verder liggen de ramen aan de oostzijde en zuidzijde verdiept in het appartementencomplex, waardoor er geen 180 graden uitzicht mogelijk is. Hierdoor is inkijk ook minder mogelijk.

De effecten van het nieuwe plan op de privacy in de woning van inspreker zijn niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbaar plan. Wij stellen ons op het standpunt dat het hier gaat om een redelijke afstand en beperkte inkijk.

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

*f. (6) In de huidige situatie hebben de bewoners van Hofstraat 16 min of meer een eigen inrit om de garage achter het huis te bereiken via het recht van overpad tussen de beide woningen. In de nieuwe situatie vervalt dit recht van overpad kennelijk en zal genoemde garage / tuin bereikbaar zijn via de parkeerplaats van de appartementen, tussen het appartementen blok en de vrijstaande woningen. Dit is voor bewoners minder gunstig, omslachtiger. Daarnaast zal een stuk van de tuin van Hofstraat 16 bestraat moeten worden om de ingang van de garage met een auto te kunnen bereiken. Extra kosten, minder tuin = minder woongenot en waardedaling. Daarnaast, de toegang tot de achterzijde van de woning aan de Hofstraat 16 is niet beschreven. Wordt dit een draai of schuifpoort? Samengevat wordt de toegang tot de eigen garage moeizamer, wordt dit niet gecompenseerd en is dit nu onvoldoende beschreven. Een oplossing zou kunnen zijn een elektrische poort op te nemen in de scheiding Hofstraat 14 / Hofstraat 16 i.c.m. een gereserveerde parkeerplaats op de nieuw te realiseren parkeerplaats tussen het appartementen complex en de vrijstaande woningen, ter compensatie.*

Inspreker zal ten allen tijde het recht van overpad behouden. Enkel het te bewandelen pad zal veranderd worden. Het idee is inderdaad zoals inspreker beschrijft, om het perceel van inspreker toegankelijk te maken via het beoogde parkeerterrein van het beoogde appartementencomplex. De uitwerking hiervan staat los van dit bestemmingsplan en zal door de initiatiefnemer opgepakt worden. Het is wellicht een idee dat er in de schutting een poort komt, waarachter direct geparkeerd kan worden. Een parkeerplaats op het beoogde parkeerterrein is niet mogelijk, omdat deze behoren tot het beoogde appartementencomplex. Het recht van overpad is een private overeenkomst. Initiatiefnemer zal in gesprek treden met eigenaar en gebruiker van het aangrenzende perceel, om gezamenlijk tot een goede invulling te komen.

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



*g. (7) De huidige bestemming is als wij goed gelezen hebben industrieel wat niet meer bij deze locatie past. Ook wordt gesteld dat ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. Er wordt dus voorgesteld om een speciaal bestemmingsplan op te stellen voor alleen Hofstraat 14. Wij hebben er begrip voor dat dit wellicht niet anders kan maar wij vinden dat de afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan van de omliggende percelen onvoldoende wordt aangegeven. Waar wordt er nu concreet afgeweken – wat staat ons te wachten?*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Centrum” welke is vastgesteld op 28-03-2013. De locatie Hofstraat 14 is hierin bestemd als Bedrijf, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen op een groot deel van het perceel 8 meter bedraagt. Hierbij mag het bouwvlak (vergelijkbaar met het perceel) volledig volgebouwd worden. Op dit moment is het planologisch niet mogelijk een appartementengebouw te realiseren van 10,5 meter.

In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan “Hofstraat 14” zal het bouwvlak aanzienlijk verkleind worden, waardoor het perceel niet meer volledig volgebouwd kan worden. Daarnaast zal de bouwhoogte aan de voorzijde aan de Hofstraat worden opgehoogd van 8 meter naar 10,5 meter. Dit sluit aan op de omliggende woningen welke nu al een bouwhoogte hebben van 10 meter. Aan de achterzijde van het perceel wordt het bouwvlak verkleind en is het mogelijk om 4 (semi) bungalows te realiseren met een bouwhoogte van 8 meter. Tussen het beoogde appartementencomplex en de (semi)bungalows wordt een parkeerplaats met carport aangelegd waarop de auto's van het appartementencomplex kunnen parkeren. De (semi)bungalows beschikken over hun eigen parkeerplaats. Het pad (de Maalsteen) tussen Hofstraat en de Maalsteen zal alleen voor bestemmingsverkeer worden ingericht, dit zal geen doorgaande weg worden.

Wanneer deze fase is afgelopen, gaat het plan met eventuele wijzigingen opnieuw ter inzage als ontwerp. Vervolgens worden eventuele zienswijze beantwoord en gaat het plan richting de gemeenteraad voor vaststelling. Daarna kan een vergunning aangevraagd worden door de initiatiefnemer en kan er gesloopt en gebouwd worden.

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

#### **5. Reclamant 5, 1 februari 2021, ontvangen 1 februari 2021**

*a. Het pand aan de Hofstraat 14 in Valkenswaard vinden wij lange tijd nodig geweest om te renoveren, maar er zijn 2 punten die we graag naar voren willen halen. Ten eerste bevat het ontwerp 3 bouwlagen (plus zonnepanelen), dus een groot oppervlak dat beduidend hoger is dan het huidige gebouw en de omliggende woningen. We begrepen dat de gemeente nooit toestemming zou geven voor iets hoger dan wat er al is. We hebben ons huis gekocht en een tuin met moestuin aangelegd met de redelijke verwachting van volle zon in de lente en vooral zomer middag en avond. Zo'n ontwerp gaat voor veel schaduw zorgen op onze burens op nummer 16, en ook op onze serre, patio en achtertuin op nummer 18; waarschijnlijk ook onze (pas vorig jaar geplaatste) zonnepanelen. Het lijkt dat hier helemaal geen rekening mee is gehouden in de huidige plannen.*

Om te beoordelen of er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking, hebben wij een bezonningsstudie laten maken. Deze is bijgevoegd. Middels deze bezonningsstudie is gedurende een aantal dagen van de 4 seizoenen inzichtelijk gemaakt wat de (eventuele) toename van schaduw is op de omgeving door de nieuwbouw op verschillende tijdstippen van de dag. Hierbij is de huidige maximaal planologische situatie vergeleken met de beoogde nieuwbouw.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw zorgt voor een verbetering van de hoeveelheid (zon)lichtinval in de woning van inspreker. In de lente-, zomer en herfstperiode is alleen sprake van schaduwwerking vanaf 16:00 deze is echter minder dan in de huidige situatie. In de

winterperiode is er op 13:00 en 16:00 sprake van meer (zon)lichtinval vergeleken met de huidige situatie. De beoogde nieuwbouw heeft dus een positieve uitwerking op de (zon)lichtinval in de woning en tuin van inspreker.

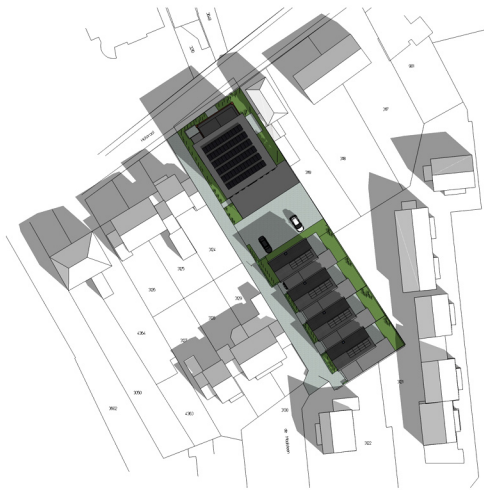
De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*b. Ons tweede punt werd duidelijk vermeld tijdens de inloopavond op 4 december 2019: In plaats van de geplande enkele in- en uitgang tussen de Hofstraat en de parkeerplaats, geven we de voorkeur aan een inrit via de steeg aan de rechter (westelijke) zijde en uitgang aan de linker (oostelijke) zijde van het gebouw waar een verharde oprit al bestaat. Zo'n ontwerp kan veel veiliger zijn voor voetgangers en fietsers.*

In het beoogde nieuwbouwplan wordt een voetpad aangelegd welke langs de schutting/poort van de Hofstraat 12 komt te liggen. Dit is besproken tijdens de bewonersavond van 4 december 2019. Het plan is hier vervolgens op aangepast. Dit is alleen niet goed zichtbaar in de laatste versie van het plan. Initiatiefnemer zal in de nieuwe versie sfeerbeelden van het beoogde straatbeeld van het paadje tussen de Hofstraat en de Maalsteen toevoegen. Halverwege zal ook een paaltje geplaatst worden waardoor doorgaand verkeer niet mogelijk is, enkel bestemmingsverkeer. In feite wordt het een woonerf, waarin stapvoets gereden moet worden. Het zal hierbij dagelijks om enkele verkeersbewegingen gaan. Op deze manier ontstaat er een verkeersveilige situatie. Het omleggen van de uitrit aan de oostelijke zijde heeft niet de voorkeur omdat er op die manier een of twee parkeerplaatsen op het beoogde parkeerterrein verloren gaan, daarnaast ontstaat er dan een tweede oprit, wat in het straatbeeld niet wenselijk is.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de bestemmingsplan toelichting aan te passen.

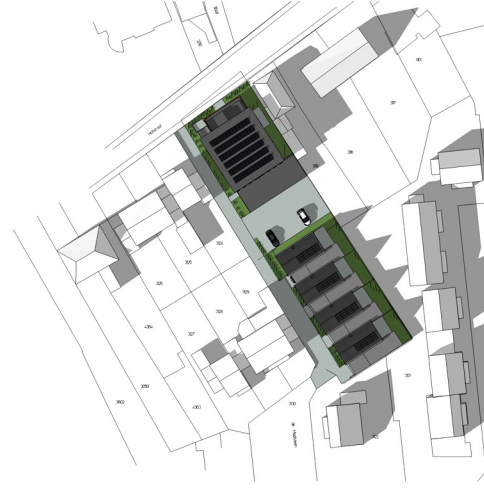
# Zonnestudie 21 Maart



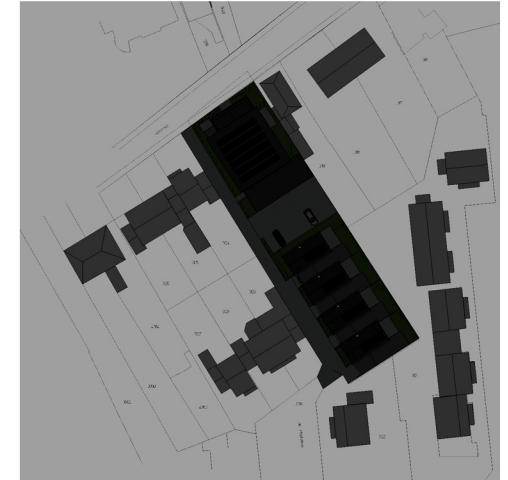
10:00u  
Ontwerp



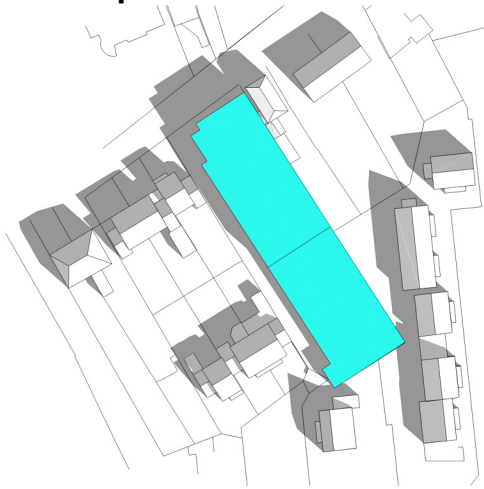
13:00u



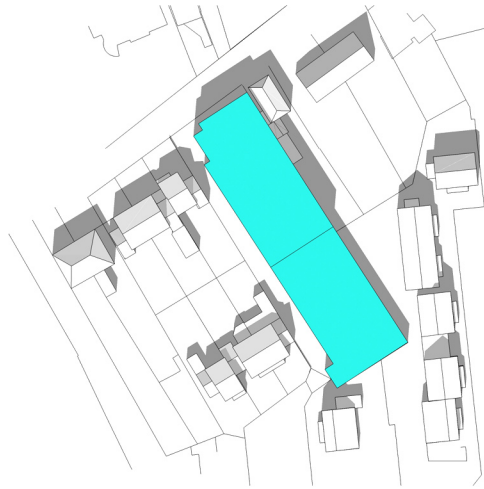
16:00u



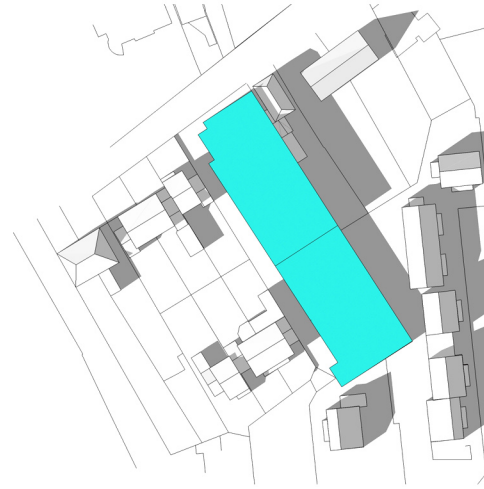
19:00u



10:00u  
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

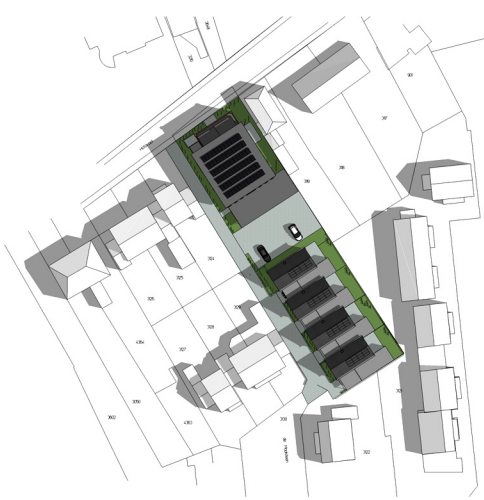
16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

26-02-2021

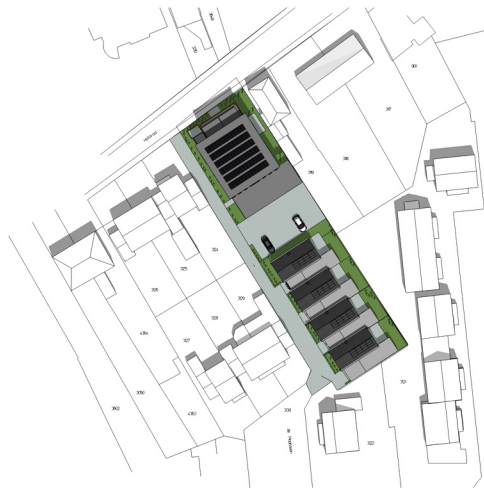


buro sengers  
ARCHITECTEN

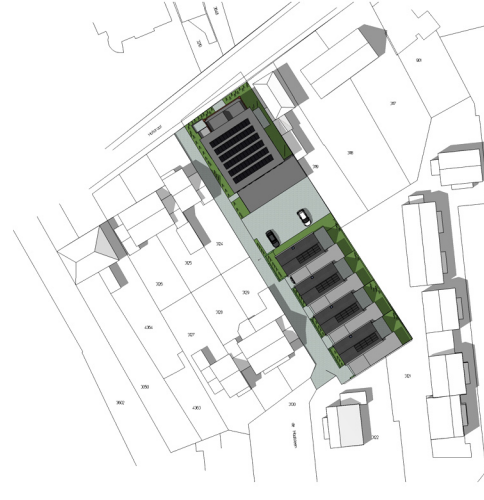
# Zonnestudie 21 Juni



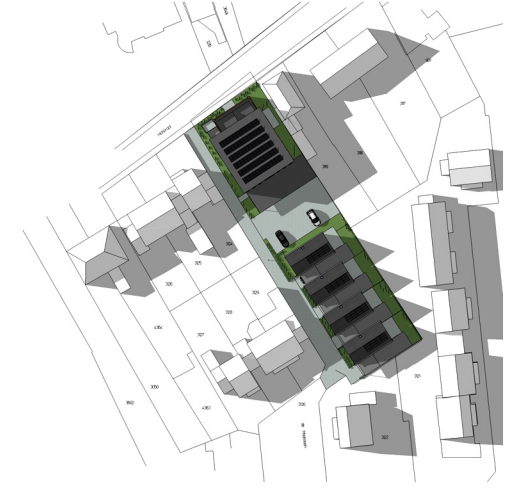
10:00u  
Ontwerp



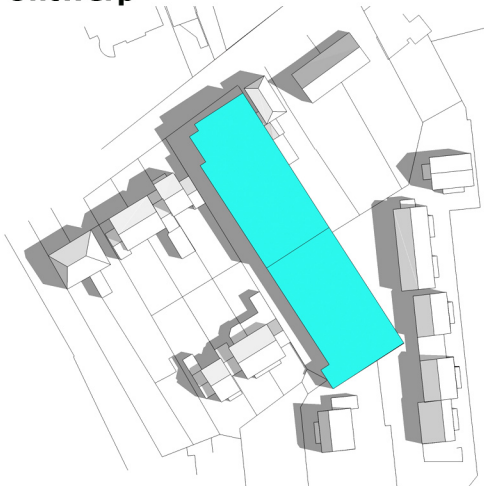
13:00u



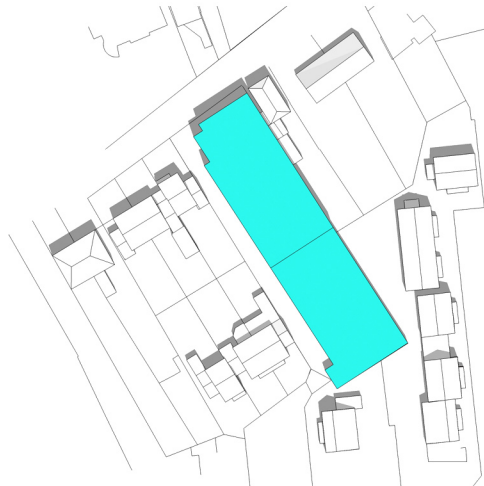
16:00u



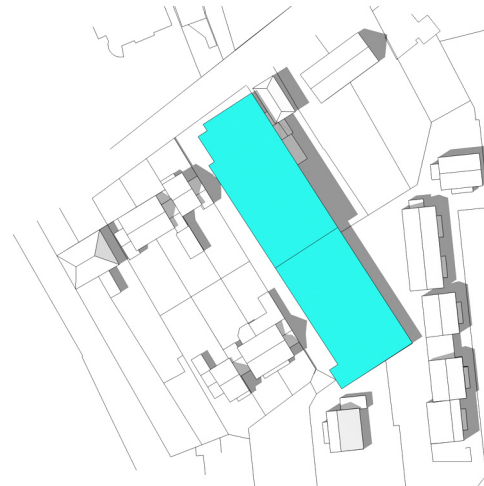
19:00u



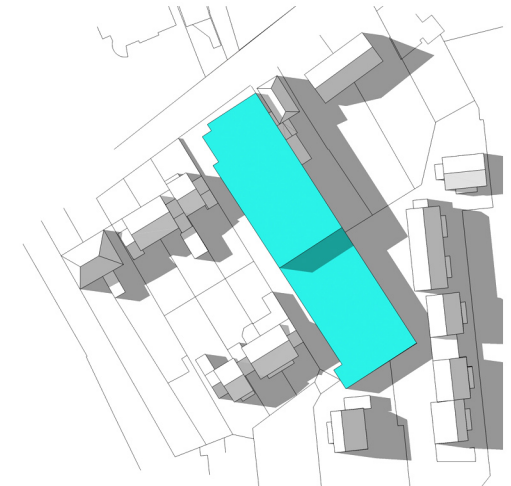
10:00u  
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

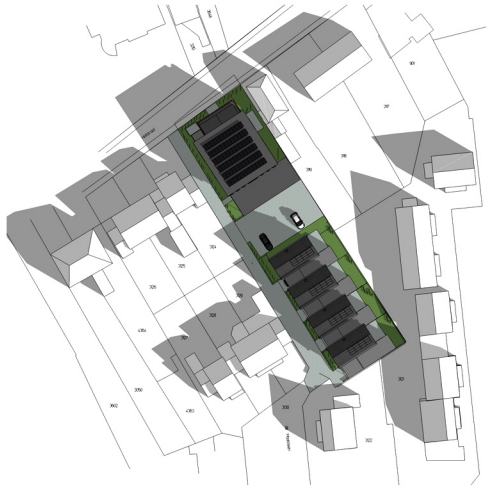
26-02-2021



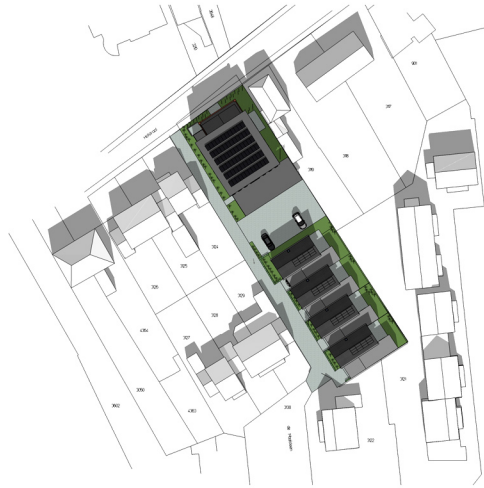
buro sengers  
ARCHITECTEN



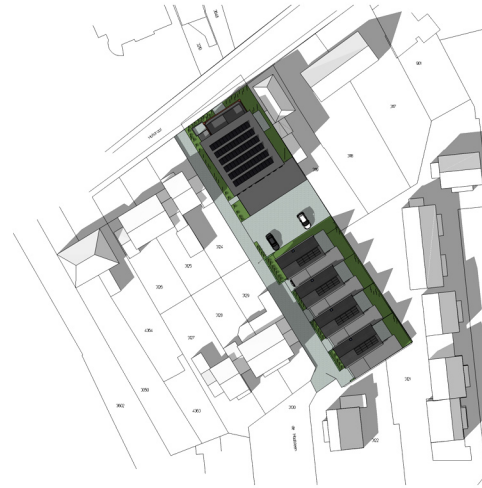
# Zonnestudie 21 September



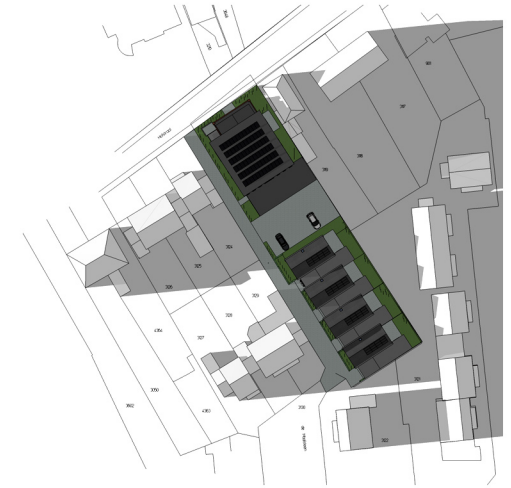
10:00u  
Ontwerp



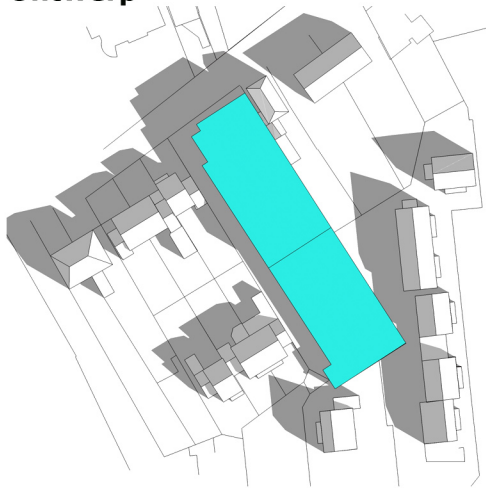
13:00u



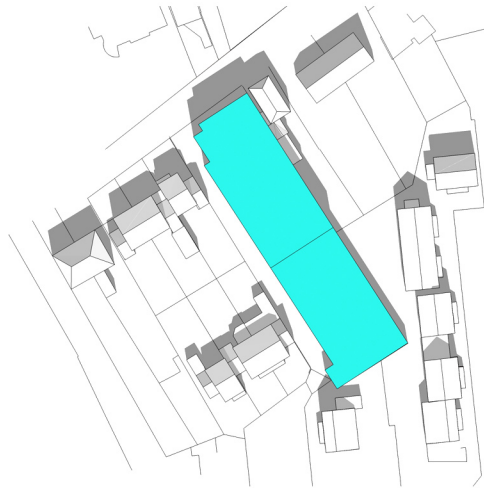
16:00u



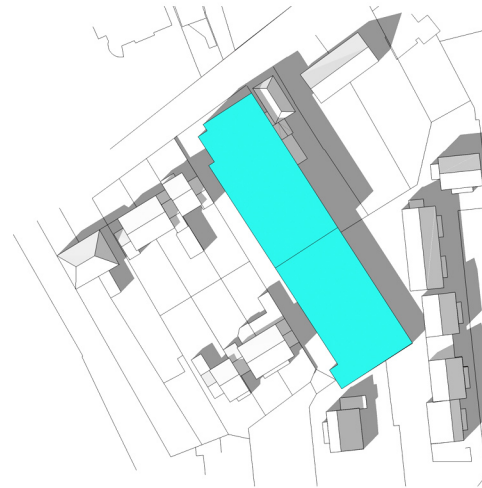
19:00u



10:00u  
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

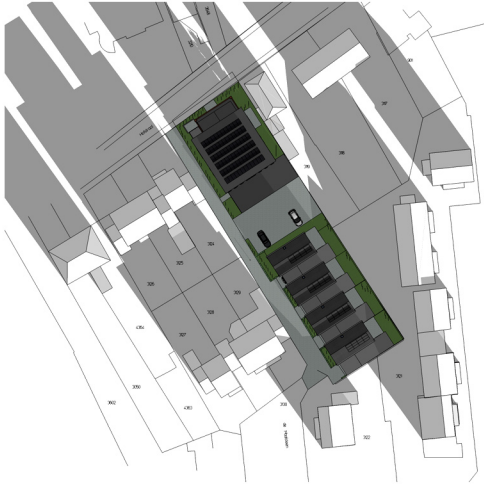
26-02-2021



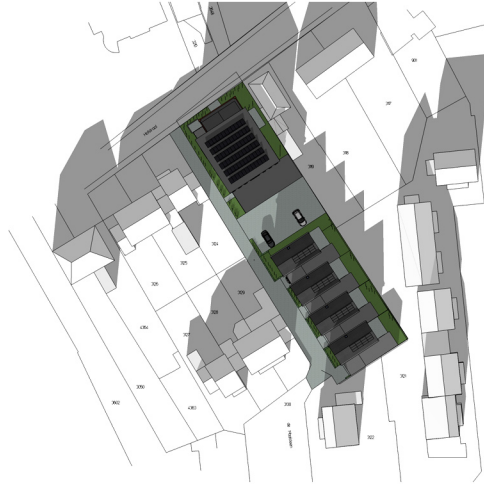
buro sengers

ARCHITECTEN

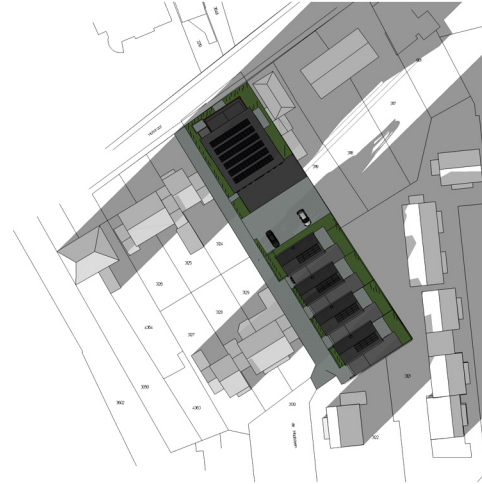
# Zonnestudie 21 December



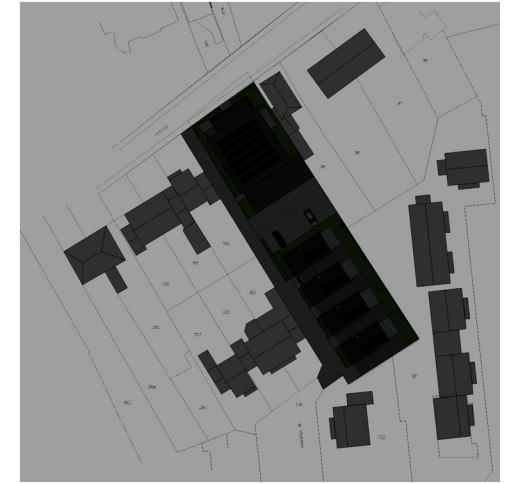
10:00u  
Ontwerp



13:00u



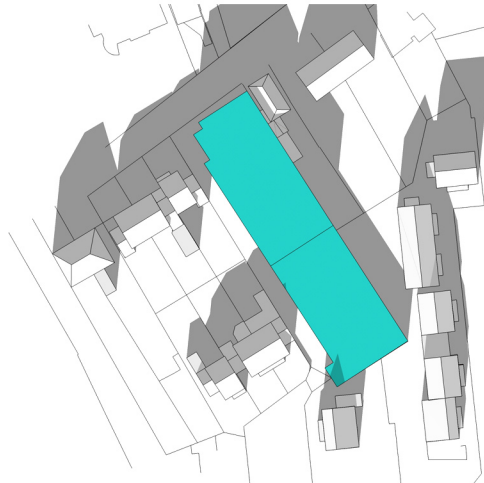
16:00u



19:00u



10:00u  
Maximale bebouwing volgens bestemmingsplan



13:00u



16:00u



19:00u

16-2280 Herbestemmen Ijsfabriek Valkenswaard

26-02-2021



buro sengers

ARCHITECTEN