

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Kerkeind', behorende bij besluit van 30 april 2020

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkeind' heeft voor een periode van zes weken, van 28 maart 2019 t/m 8 mei 2019, 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 de Staatscourant en het Valkenswaard's Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

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, 24 april 2019, ontvangen 24 april 2019

Het ontwerp zorgt ervoor dat er net 20 meter gevel tot gevel tussen de huizen zit, waardoor er een huis recht achter het huis van reclamant komt te staan. Hierdoor heeft reclamant geen privacy meer in de tuin en kijkt men zo bij reclamant de woonkamer in. Dit wil reclamant niet. Het is niet erg dat er huizen komen maar dan wel met de achtertuin richting het Kerkeind. Of het plan omgooien zodat er meer dan 30 meter tussen de huizen zit.

De afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamant en de voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen bedraagt tenminste 24 meter. In een binnenstedelijke omgeving mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstand tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving, zo blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een afstand van tenminste 24 meter is in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk en derhalve ook niet onaanvaardbaar. Ook bestaat er geen blijvend recht op een vrij uitzicht, ook al laat een geldend bestemmingsplan bijvoorbeeld geen bebouwing toe. In een bestaand stedelijk gebied, zoals het Kerkeind en omgeving, dient men er rekening mee te houden dat er in de toekomst gebouwd kan worden, waardoor een vrij uitzicht (deels) verloren kan gaan. Desalniettemin wordt het bouwvlak voor de vier woningen op de percelen Bergstraat 56 en 58 nog 1 meter in zuidelijke richting verschoven, ook om kavel 7 (zuidelijke kavel op het perceel Bergstraat 54) meer lucht te geven. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande rijwoningen en de nieuwe woningen wordt daarmee nog extra vergroot.

Stedenbouwkundig is het echter niet gewenst om de nieuwe woningen met de achtertuin richting het Kerkeind te projecteren. De woningen komen nu met hun voorzijde aan het Kerkeind te liggen waardoor dit gedeelte van de weg ook een gezicht krijgt. In de huidige situatie zijn hier achterkanten gelegen wat stedenbouwkundig gezien niet de voorkeur heeft. Achterkanten/achtertuinen van woningen aan de openbare weg zorgen vaak voor een rommelig beeld met schuttingen in diverse materialen en vormen. Voorzijden met voortuinen verhogen de ruimtelijke beleving en uitstraling en voegen daarmee een extra kwaliteit toe.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak voor de vier woningen op de percelen Bergstraat 56 en 58 wordt 1 meter in zuidelijke richting verschoven.

2. Reclamant 2, mede namens omwonenden, 6 mei 2019, ontvangen 6 mei 2019

a) *In de eerder uitgebrachte notitie 'Integrale afweging en prioritering van woningbouwprojecten', stelt de gemeente dat het niet logisch is om een bestemmingsplan, dat over het algemeen een lange voorbereidingstijd kent van meerdere jaren, weer binnen enkele jaren te wijzigen. Dat zou afbreuk doen aan de bestuurlijke geloofwaardigheid. Ook stelt de gemeente in deze notitie dat het bestemmingsplan grondeigenaren rechtszekerheid biedt voor de looptijd of periode waarvoor het bestemmingsplan geldt. Met dit voorgestelde plan wordt dit voornemen met voeten getreden. Eind 2018 is door de raad het bestemmingsplan 'Dommelen' vastgesteld. Vanwege onvolkomenheden is het enige tijd stil geweest rond dit bestemmingsplan, maar uitgerekend op dezelfde dag 27 maart 2019 is zowel het gewijzigde bestemmingsplan 'Dommelen' als het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkeind' gepresenteerd. Het ene (master-)plan Dommelen is nog niet klaar of de gemeente morrelt hier zelf (weer) aan. Ons bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat' (De Meerishof), dat de realisatie van 37 grondgebonden woningen planologisch mogelijk maakte, is nog maar amper vastgesteld en in het bestemmingsplan 'Dommelen' opgenomen, of de gemeente komt nu al met een aanvulling hierop. De verwondering hierover is groot. Zeker omdat de onderhavige grondeigenaren aan de Bergstraat bij de voorbereidingen en de vaststelling van het plan 'Kerkakkerstraat' niet wensten mee te werken aan de realisatie hiervan. Er is weinig fantasie voor nodig om te zien, dat de huizenrij Kerkeind 12 tot en met 26 daardoor een plaats heeft gekregen die zeker niet optimaal is te noemen en bovendien in de thans voorgestelde uitbreiding een fikse waardedaling tot gevolg zal hebben.*

In 2017 is gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan Dommelen. Het toen geldende bestemmingsplan voor dit gebied was verouderd en ook nog niet digitaal beschikbaar, hetgeen een wettelijke vereiste is. Het nieuwe bestemmingsplan 'Dommelen' had als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling. Nieuwe ontwikkelingen werden in het plan niet mogelijk gemaakt. Deze systematiek is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels toegepast in alle geactualiseerde bestemmingsplannen.

Eveneens in 2017 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het principeverzoek om twee woningen op het achterperceel van de Bergstraat 58 mogelijk te maken. In 2018 heeft het college vervolgens ingestemd met uitbreiding van het plangebied. Omdat het hier gaat om een ontwikkelplan, is deze niet meegenomen in de actualisatieplan 'Dommelen'. De voorbereidingen van de procedure voor het bestemmingsplan 'Kerkeind' en de actualisatie van het bestemmingsplan 'Dommelen' hebben dus parallel aan elkaar plaatsgevonden. Op 19 maart 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkeind', waarna het ontwerp vanaf 28 maart 2019 ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan 'Dommelen' is op 28 maart 2019 vastgesteld, met daarin de nog bestaande situatie ter hoogte van het plangebied. Omdat het bestemmingsplan 'Kerkeind' nog niet is vastgesteld en onherroepelijk is, kon deze niet worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Dommelen'.

Door reclamant wordt aangegeven dat de gemeente in de notitie 'Integrale afweging en prioritering van woningbouwprojecten' stelt dat het niet logisch is om een bestemmingsplan, dat over het algemeen een lange voorbereidingstijd kent van meerdere jaren, weer binnen enkele jaren te wijzigen. Met het onderhavige plan zou dit voornemen met voeten worden getreden.

In de genoemde notitie gaat het echter specifiek om bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk maken, maar die niet van de grond komen. Daarvan is de beleidslijn vastgesteld dat de gemeente 3 jaar voorafgaand aan het verstrijken van de bestemmingsplanperiode (van 10 jaar) het recht voorbehoudt om niet gerealiseerde woningbouw weg te bestemmen, indien deze niet binnen 3 jaar is gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat plannen die niet van de grond komen een beslag blijven

leggen op het maximaal aantal te bouwen woningen, en andere ontwikkelingen hierdoor worden tegengehouden.

Indien een bestemmingsplan wordt geactualiseerd, zoals in dit geval het bestemmingsplan 'Dommelen', en waarbij alleen de feitelijke situatie wordt vastgelegd, betekent dit niet dat er jarenlang geen nieuwe plannen ontwikkeld kunnen worden. Indien een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan wordt ingediend, wordt zorgvuldig de afweging gemaakt om hier al dan niet aan mee te werken. Zoals hierboven aangegeven is in het onderhavige geval al in 2017 besloten mee te werken aan het wijzigen van het toen geldende bestemmingsplan 'Dommelen' (2007) en zijn beide procedures parallel gaan lopen.

Overigens is het bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat' (Meerishof) vastgesteld op 29 juni 2011. De opmerking dat dit plan nog maar amper is vastgesteld of er komt al een aanvulling op, kunnen wij dan ook niet plaatsen. Ten tijde van (de voorbereidingen van) deze procedure was er nog geen sprake van de ontwikkeling van de percelen aan de Bergstraat. Een eventuele uitbreiding van het woongebied aan zowel de noord- als zuidzijde behoorde wel tot de mogelijkheden, maar bij de stedenbouwkundig uitwerking van het plan Kerkakkerstraat is alleen rekening gehouden met het plangebied Kerkakkerstraat. De invulling van het gebied voldeed aan de gestelde eisen van gedifferentieerde woonvormen, voldoende parkeren binnen het plangebied, behoud van een speelvoorziening en een tweezijdige gebiedsontsluiting. Dit heeft tot een verkavelingsplan geleid zoals later gerealiseerd, waarbij het woonblok Kerkeind 12 t/m 26 een logische voortzetting is van de bestaande bebouwing aan Het Laar. De rooilijnen van de bestaande en nieuwe bebouwing lopen, met een kleine knik, door. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking dat de huizenrij Kerkeind 12 t/m 26 geen optimale plaats heeft gekregen in het plan.

In de periode dat de plannen voor de Kerkakkerstraat al in een ver gevorderd stadium verkeerden, is een principeverzoek ingediend voor woningbouw in de achtertuinen van de percelen Bergstraat 54 en 56. In de afweging om mee te werken aan het principeverzoek is dan ook een duidelijke relatie gelegd met het plan Kerkakkerstraat. Het initiatief voor woningbouw in de achtertuinen van de Bergstraat heeft daarna echter langere tijd stil gelegen. Enerzijds omdat vanuit de gemeente als voorwaarde werd gesteld dat er sprake moest zijn van een totaalontwikkeling van de percelen 54 t/m 60. De eigenaren van de percelen Bergstraat 58 en 60 waren op dat moment echter (nog) niet voornemens hieraan mee te werken. Anderszijds heeft de gemeente destijds aangegeven deze herontwikkeling niet als prioriteit te beschouwen waardoor de procedure nog niet opgestart kon worden. Enkele jaren later (2014) is de ontwikkeling on-hold gezet vanwege de verlaging van het woningbouwcontingent door de provincie. De veronderstelling dat de eigenaren van de Bergstraat niet mee wilden doen ten tijde van de herontwikkeling van de Kerkakkerstraat is dan ook niet juist.

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

b) Het plan Kerkakkerstraat is ondanks, en wellicht dankzij de weigering van de Bergstraatbewoners, een woonwijk geworden met een uniforme uitstraling van 37 stuks eenduidige eengezinswoningen met tussenin opgenomen seniorenwoningen. Indien de grondeigenaren aan de Bergstraat eerder wél zouden hebben meegewerkt, dan zouden de exploitatiekosten van ons bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat' ook over een grotere groep mensen zijn verdeeld. Neen, zij deden toen niet mee, maar zien nu ineens kans om hun bezit te gelde te maken, ten koste van een inmiddels uniform woonwijkje met dito huizen en bewoners. De voorgestelde (nieuwe) indeling in de tuinen van Bergstraatbewoners doet afbreuk aan de uniformiteit en daardoor de verstoring van onze wijkuitstraling (enerzijds kavels in Kerkeind-Meerishof van 125 m2 met daarachter nu geprojecteerde kavels van een grootte van factor 4. Ook de privacy, de verkeersafwikkeling over een inderhaast ingestelde éénrijrichting van het Kerkeind, de toenemende parkeerdruk (ook al worden er twee parkeerplaatsen per woning voorgeschreven), de veiligheid van de rijbewoners 12-26 in geval van calamiteiten, denk aan

hulpdiensten; kortom er treedt een complete verstoring van de omgeving en het woongenot op. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan 'Kerkeind' in deze huidige vorm niet vast te stellen.

Het plan Kerkakkerstraat kenmerkt zich door rijwoningen, op relatief kleine kavels. In de rest van de wijk is veelal sprake van vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen op ruime tot zeer ruime kavels. Op wijkniveau is zodoende een goede differentiatie in woningtypen ontstaan. Het plan Kerkeind betreft vrijstaande woningen op kavels tussen 510-603 m², waarmee een overgang van relatief kleine kavels naar hele grote kavels aan de Bergstraat gemaakt wordt. Het betreft woningen in twee bouwlagen met kap waar huishoudens in diverse samenstellingen kunnen wonen zoals dat ook bij de bestaande rijwoningen het geval is. Wij zien dan ook niet in waarom de voorgestelde ontwikkeling leidt tot een verstoring van de wijkuitstraling.

Zoals gesteld onder punt 1 mogen in een binnenstedelijke omgeving in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstand tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving. Een gedeelte van het bouwvlak van de meest noordelijke kavel (kavel 8) is nagenoeg op de perceelgrens gelegen. Dit betekent dat hier bebouwing kan worden opgericht tot een bouwhoogte van 10 meter. Wij begrijpen dat dit voor reclamanten geen wenselijke situatie is. In het bouwplan wordt deze woning daarom gespiegeld om zodoende meer afstand tot de achterliggende bebouwing te creëren. De inrit van de woning zal aan de noordelijke perceelgrens worden gelegd. Als gevolg van deze aanpassing wordt het bouwvlak op de verbeelding 3 meter teruggelegd. Daarnaast is in overleg met de ontwikkelaar afgesproken dat er in het 2 meter brede achterpad van de woningen aan het Kerkeind een circa 1 meter hoge haag en leibomen worden geplaatst. Op deze manier wordt voorkomen dat het huidige groene uitzicht geheel komt te vervallen.

De opmerking dat de exploitatiekosten van het bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat' over een grotere groep mensen zou zijn verdeeld, indien de grondeigenaren van de Bergstraat eerder wél zouden hebben meegewerkt, kunnen wij niet plaatsen. Middels een anterieure exploitatieovereenkomst zijn de kosten op de ontwikkelaar verhaald, deze kosten worden dus niet bij de bewoners neergelegd.

Op basis van de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard dient per woning een norm van minimaal twee parkeerplaatsen gehanteerd te worden. Iedere woning heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde. Aan de gestelde parkeernormering wordt dus voldaan. Daarnaast is aan de achterzijde van vier woningen nog ruimte om een parkeerplaats te creëren, omdat deze woningen eveneens een ontsluiting hebben via de Bergstraat.

Met de komst van het plan is een verkeerstoename te verwachten. Om de verkeersgeneratie van het bouwplan te bepalen wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Publicatie 3107 heeft daarin aan dat voor een dergelijk bouwplan per woning gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per etmaal te verwachten zijn. Op basis van de 6 woningen die er gerealiseerd worden, is berekend dat er vanuit het bouwplan 50 voertuigbewegingen per etmaal gegenereerd worden. Bekend is dat het drukste spitsuur circa 10% tot 20% van een etmaalintensiteit uit maakt. Dit betekent maximaal 10 voertuigen die vanuit het bouwplan komen. Dat is in het drukste uur van de dag gemiddeld 1 voertuig per 10 minuten extra. Dat is uitermate weinig gezien het feit dat de gemeente een beleid hanteert (mobiliteitsplan 2014) waarin is vastgelegd dat omliggende erfdoegangswegen zoals Kerkeind en 't Laar tot 200 voertuigen per drukste uur nog veilig kunnen verwerken. Er is dus geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersafwikkeling in het geding komt als gevolg van het nieuwe plan.

Wij zien tot slot niet in waarom de veiligheid van de bewoners van de woningen aan het Kerkeind 12-26 in het geding is in geval van calamiteiten. De weg die de nieuwe woningen ontsluit is voldoende breed voor hulpdiensten om het gebied te bereiken.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de meest noordelijke kavel (kavel 8) 3 meter teruggelegd.

Door het aangenomen amendement van H&G, CDA en PvdA is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte van het bouwvlak op het perceel Bergstraat 54 wordt gewijzigd naar 6,5 meter en het bouwvlak aan de noordzijde 1 meter wordt teruggelegd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt het maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwvlak op de percelen Bergstraat 56 en 58 gewijzigd van 4 naar 6 wooneenheden zodat de te bouwen woningen beter aansluiten bij de beoogde doelgroep. Tot slot wordt de bestemming 'Verkeer' aangepast zodat ter hoogte van het Kerkeind twee openbare parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

c) *Reclamant verzoekt om na te gaan in de vastgestelde ter gemeentesecretarie aanwezige bespreekverslagen, van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat' (Meerishof), de rol en motieven van de huidige initiatiefnemers om toen NIET mee te werken. Reclamant ontvangt hiervan graag een kopie.*

Zoals genoemd onder punt 2a is er geen sprake van dat de huidige initiatiefnemers niet mee wilden werken aan het plan 'Kerkakkerstraat'. Er zijn dan ook geen bespreekverslagen waaruit dit zou blijken.

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

d) *Reclamant verzoekt het exploitatieplan of iets van die strekking beschikbaar te stellen, waaruit blijkt dat het verhaal van kosten (a) anderszins verzekerd is.*

Voordat het bestemmingsplan Kerkeind wordt vastgesteld, zal een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten. Hiervan wordt openbaar kennis gegeven en conform artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd. De overeenkomst zelf wordt niet openbaar gemaakt.

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

e) *Reclamant verzoekt om vergoeding van kosten in verband met verder in te stellen bezwaar en beroep alsmede voor planschade.*

De kosten voor het instellen van eventueel beroep na vaststelling van het bestemmingsplan zijn voor eigen rekening. Indien dit beroep gegrond wordt verklaard worden de proceskosten door de gemeente vergoed.

Als u van mening bent dat uw woning door deze ontwikkeling minder waard wordt, kunt u zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek indienen bij de gemeente om tegemoetkoming van de planschade. Er zal een vergoeding worden uitbetaald indien er sprake is van een waardevermindering op basis van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden en waarbij rekening is gehouden met het normaal maatschappelijk risico. Alleen indien uw aanvraag wordt toegekend komt u in aanmerking voor een vergoeding van de kosten die u hiervoor heeft gemaakt. In het geval dat uw aanvraag wordt afgewezen zijn de kosten voor eigen rekening.

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

3. Reclamant 3, 5 mei 2019, ontvangen 8 mei 2019

a) *Reclamant geeft aan wat volgens haar de volgorde is van hoe dingen zijn gegaan tot nu toe:*

- *Een projectontwikkelaar koopt het onroerend goed op de Bergstraat 58.*
- *Omdat dit pand verbouwd moet worden wordt het plan opgevat om de achterzijde van het perceel te ontwikkelen door er 2 nieuwe huizen te bouwen. Hiervoor worden blijkbaar afspraken met de gemeente gemaakt.*
- *De burens van Bergstraat 56 en 54 komen met het argument dat er een gemeentelijk besluit ligt, dat een eventuele ontwikkeling alleen kan gebeuren als dit gebeurt met de percelen van de Bergstraat 54, 56, 58 en 60 in één ontwikkeling.*
- *De projectontwikkelaar probeert hier de eigenaren van te overtuigen, komt echter niet tot overeenstemming met Bergstraat 60.*
- *De projectontwikkelaar gaat door met de eigenaren van Bergstraat 54 en 56, wetende dat er een besluit ligt dat er een totaalvisie (Bergstraat 54-56-58-60) moet komen.*

Op het perceel Bergstraat 58 ligt een woonboerderij die jaren leeg te koop heeft gestaan. De fysieke staat van het pand is slecht en er dient fors geïnvesteerd te worden om de boerderij grondig te renoveren. Het pand staat op de lijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten van de gemeente Valkenswaard. Het renoveren ervan is van groot belang om verdere verpaupering tegen te gaan en op termijn sloop te voorkomen. Omwille van de kwaliteit van de directe leefomgeving én de beeldkwaliteit van de doorgaande weg in Dommelen is een renovatie op korte termijn noodzakelijk. Tevens blijft een stukje cultuurhistorie voor oud-Dommelen behouden. De kosten van een renovatie lopen echter hoog op, temeer omdat op het betreffende perceel zinkassen zijn aangetroffen die gesaneerd dienen te worden. Om de renovatie van het monumentale pand financieel mogelijk te maken, moet er een wezenlijk ander verdienmodel onder komen te liggen. Mede om die reden is in maart 2017 besloten medewerking te verlenen aan het verzoek om de woonboerderij te renoveren en te splitsen, en op het achterterrein twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast leent het diepe perceel zich goed voor een herverkaveling, waarbij een toevoeging van woningen aan de achterzijde van het perceel de stedenbouwkundige kwaliteit aan het Kerkeind zeer ten goede komt. Hier doet zich nu een achterzijde-situatie voor, waarvan de kwaliteit te wensen over laat. Deze achterzijde-situatie past ook niet in het nieuwe straatbeeld van het nieuwbouwplan 'Meerishof', en kan fors verbeterd worden met de toevoeging van twee woningen. Dat geldt ook voor het naastgelegen perceel aan de Bergstraat 60. Ook hier is sprake van een diepe achtertuin en zou toevoeging van een woning het straatbeeld verbeteren. Wij hebben de ontwikkelaar dan ook verzocht in overleg te treden met de eigenaar van het perceel Bergstraat 60 zodat een totale ontwikkeling mogelijk is. Hiermee wordt een kwalitatief goed straatbeeld en een eindsituatie aan het Kerkeind gecreëerd. Na meerdere overleggen met de eigenaar van het perceel Bergstraat 60 heeft de ontwikkelaar moeten concluderen dat de eigenaar geen interesse had om bij de ontwikkeling betrokken te worden.

In het najaar van 2017 hebben de eigenaren van de percelen Bergstraat 54 en 56 te kennen gegeven dat zij al in 2010 een verzoek hebben ingediend voor de bouw van een aantal woningen, waarbij de gemeente destijds heeft besloten dat woningbouwontwikkeling alleen doorgang kan vinden indien het zou gaan om een totaalontwikkeling van de achtertuinen van de percelen Bergstraat 54 t/m 60 gezamenlijk. De projectontwikkelaar is in gesprek gegaan met de eigenaren van de Bergstraat 54 en 56 om te kijken of zij samen tot een plan kunnen komen. Gelet op de door de gemeente opgelegde inspanningsverplichting om het perceel Bergstraat 60 te betrekken in het plan, is ook de eigenaar hiervan weer bij de planvorming betrokken. Dit heeft er toe geleid dat de ontwikkelaar in februari 2018 een principeverzoek heeft ingediend voor de totaalontwikkeling van de percelen Bergstraat 54 t/m 60. Op dit verzoek heeft het college op 20 maart 2018 positief besloten. De voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure zijn hierna opgestart. Op 5 juli 2018 heeft er een inloopavond plaatsgevonden om de omwonenden te informeren over de plannen, waarbij werd uitgegaan van 7 woningen op de percelen Bergstraat 54-60. De ontwikkelaar heeft getracht tot overeenstemming te

komen met de eigenaar van de Bergstraat 60. Er is een basisvoorstel gedaan voor plandeelname, wat in overleg nog nader uitgewerkt en aangevuld kon worden. De ontwikkelaar heeft uiteindelijk vernomen dat de eigenaar niet wenst deel te nemen aan het plan. Dit besluit is gerespecteerd en de ontwikkelaar heeft uiteindelijk een plan uitgewerkt voor 6 woningen op de percelen Bergstraat 54-58. Het college heeft op 19 maart 2019 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, waarna het plan vanaf 28 maart 2019 zes weken ter inzage heeft gelegen.

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

b) In samenvatting: een projectontwikkelaar speculeert met de aankoop van Bergstraat 58, om het financieel rond te krijgen gooit het op een akkoordje met de gemeente. Omdat er een besluit ligt dat exploitatie in de weg staat, probeert de projectontwikkelaar/speculant nog snel wat extra winst te maken via aankoop van de andere gronden en trekt zich niks aan van het besluit wat er ligt. Er ligt een besluit om eventuele exploitatie alleen te doen als dit gezamenlijk zou gebeuren, dat is dus niet het geval.

Van speculatie of winstbejag is geen sprake. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3a. De ontwikkelaar heeft getracht met de andere grondeigenaren tot overeenstemming te komen over de plannen. Dat is niet gelukt met de eigenaar van het perceel Bergstraat 60. Dit betekent echter niet dat het totale plan geen doorgang kan vinden. Aan een besluit uit 2010 kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Wel hebben wij aangegeven positief mee te willen denken aan de onderhavige ontwikkeling, omdat er in het verleden verwachten zijn geschapt bij de eigenaren van de Bergstraat 54 en 56. Daarnaast is aan de ontwikkelaar een inspanningsverplichting opgelegd om ook het perceel Bergstraat 60 bij het plan te betrekken. Zoals hiervoor aangegeven, heeft dat niet tot resultaat geleid en heeft de ontwikkelaar zich beperkt tot de ontwikkeling van zes woningen op de percelen Bergstraat 54-58. Met de zes woningen wordt de huidige achterzijde-situatie aan het Kerkeind fors verbeterd hetgeen een belangrijke argument is om mee te werken aan deze ontwikkeling.

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

c) Reclamant is van mening dat hier een projectontwikkelaar speculeert, die nu probeert een bestemmingsplan door te voeren om zijn project (de initiële aankoop van onroerend goed Bergstraat 58) te financieren. Waarom werkt de gemeente mee aan deze speculatie? Dit is niet de functie van de gemeente. Waarom wordt er aan dit project wel meegewerkt en aan andere niet (willekeur)? Neem bijvoorbeeld het project aan de Weegbree, waar de gemeente in een miljoenenconflict zit. Bij het project van de Weegbree wordt er verwezen naar dezelfde visies en plannen van de gemeente mbt woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard. Er is geen enkele noodzaak om dit project te ontwikkelen, ook al zijn het maar 6 huizen, genoeg andere mogelijkheden in Valkenswaard (zie bijv. project Weegbree).

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3a en 3b. Per verzoek wordt de afweging gemaakt om wel of niet mee te werken. Daarbij spelen verschillende aspecten een rol zoals het aantal woningen, de ligging (binnenstedelijk versus buitenstedelijk), en de vraag of de ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Onderhavige ontwikkeling is daarom niet te vergelijken met het project aan de Weegbree (Dommelkwartier). Er is derhalve geen sprake is van willekeur.

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

d) In de conclusie van punten 3.5.1 en 4.4.2 bevestigt de projectontwikkelaar zijn motivatie: het economisch rondkrijgen van zijn initiële investering en daarmee wordt het eerder gemaakte punt 'medewerking aan speculatie' gevoed.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3a.

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

e) In paragraaf 3.5.2 wordt verwezen naar plannen uit het verre verleden. Deze zelfde plannen lagen ook ten grondslag aan de ontwikkeling van project 'Weegbree' wat ook door de gemeente uiteindelijk geblokkeerd is. Hiermee wordt het eerder gemaakte punt 'willekeur gemeente Valkenswaard' gevoed.

In paragraaf 3.5 komt het actuele gemeentelijk beleid aan de orde, waaronder in paragraaf 3.5.2 het woningbouwbeleid. Reclamant geeft aan dat hier naar dezelfde plannen (beleidskaders) wordt verwezen als in het bestemmingsplan Dommelkwartier, en er sprake is van willekeur. Wij delen deze mening niet. De gemeenteraad heeft in januari 2013 het bestemmingsplan Dommelkwartier vastgesteld. Destijds waren onder meer het woningmarktonderzoek uit 2009 en de provinciale prognose 2011 het leidend kader, op basis waarvan dit woningbouwproject doorgang kon vinden. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 oktober 2013 het vaststellingsbesluit deels vernietigd. Nadat het plan vernietigd was, is getracht te komen tot een nieuw bestemmingsplan dat voldeed aan de vereiste goede ruimtelijke ordening. Inmiddels was er een nieuwe provinciale woningbouwprognose bekendgemaakt. Naar aanleiding van deze nieuwe prognose heeft de gemeenteraad op 24 september 2015 een besluit genomen over de woningbouwprogrammering in Valkenswaard. De gemeenteraad heeft besloten dat de woningbehoefte voor Valkenswaard binnen het bestaand stedelijk gebied kan en moet worden ingevuld. Aangezien Dommelkwartier niet binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, is een logische consequentie van het raadsbesluit van 24 september 2015 dat geen planologische medewerking meer wordt verleend aan de verwezenlijking van het project Dommelkwartier. Daarom heeft de gemeenteraad in december 2015 besloten het bestemmingsplan Dommelkwartier niet vast te stellen.

In het onderhavige plan 'Kerkeind' wordt weliswaar ook verwezen naar het woningmarktonderzoek uit 2009, maar aangegeven wordt dat deze conclusies niet meer actueel zijn, als gevolg van de provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uit 2014 en de woningbehoefte die daaruit voortvloeit voor de periode 2015 tot en met 2024. Daarnaast wordt verwezen naar het raadsbesluit van 24 september 2015. In de notitie 'Integrale afweging en prioritering woningbouwprojecten Valkenswaard 2015' staat verschillende categorieën van plannen benoemd. Onderhavige ontwikkeling wordt gezien als een categorie 1 plan: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets van de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te ondergaan. Dit zijn plannen met een omvang van maximaal tien woningen in bestaand stedelijk gebied. Deze plannen kunnen tot realisatie worden gebracht, mits wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, zonder dat de ladder duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast. Er is geen sprake van provinciaal belang. Er is dan ook geen belemmering om de ontwikkeling aan het Kerkeind doorgang te laten vinden.

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

f) Paragraaf 3.5.3 en andere punten: continu wordt de Bergstraat aangehaald, maar het plan ligt aan het plan Kerkeind, dus reclamant snapt de toegevoegde waarde niet om maar steeds op de Bergstraat terug te komen, anders dan het argument dat de projectontwikkelaar graag het huidige pand op Bergstraat 58 verbouwt, maar dit economisch wil financieren via de ontwikkeling zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkeind'.

De Bergstraat wordt aangehaald omdat de nieuwe woningen zijn gelegen in de achtertuinen van de percelen Bergstraat 54-58. In de toelichting van het bestemmingsplan is het gebruikelijk om ook een omschrijving te geven van de omgeving van het plangebied. Overigens wordt in paragraaf 3.5.3 juist

ook aangeven dat de nieuwe woningen gerealiseerd en ontsloten worden aan het Kerkeind en derhalve veel meer een relatie hebben met het gebied ten noorden van het Kerkeind.

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

g) Reclamant vraagt de huidige afscheiding tussen de percelen Bergstraat 60 en 58 te respecteren en daarbij de regels te respecteren, inclusief voldoende afstand te houden van enige bebouwing (minimaal 2 meter van de erfafscheiding). Reclamant denkt dat de regels en principes hier in het geding zijn.

De huidige perceelgrens tussen de percelen Bergstraat 60 en 58 wordt gerespecteerd. Daarnaast is het bouwvlak op 2 meter afstand van de perceelgrens gelegen. Het hoofdgebouw wordt derhalve op minimaal 2 meter uit de perceelgrens gebouwd. Bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen) mogen wel op de perceelgrens worden gebouwd, maar dat is in het huidige bestemmingsplan ook het geval.

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

h) Reclamant voelt zich waarschijnlijk genoodzaakt om eventuele planschade te claimen, en dit hoogstwaarschijnlijk twee maal:

- *impact van het bestemmingsplan 'Kerkeind';*
- *impact van uitvoering plannen aan de zijde van verbouwingen Bergstraat 58.*

Als u van mening bent dat uw woning door deze ontwikkeling(en) minder waard wordt, kunt u zodra het planologisch besluit (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) onherroepelijk is geworden, een verzoek indienen bij de gemeente om tegemoetkoming van de planschade. Er zal een vergoeding worden uitbetaald indien er sprake is van een waardevermindering op basis van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden en waarbij rekening is gehouden met het normaal maatschappelijk risico.

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

Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen, is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen.

Regels

- Aan artikel 1 'Begrippen' wordt het begrip 'wonen' toegevoegd: 'gebruik van een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden;'
- Aan artikel 5.2.1 lid a wordt het volgende toegevoegd: 'met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens;'
- Aan artikel 5.2.2 wordt na lid a het volgende lid toegevoegd: 'in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan;'
- Artikel 5.2.2 lid b wordt als volgt gewijzigd: 'het maximum bebouwingspercentage van het zij- en achterperceel bedraagt:
 1. bij een zij- en achterperceeloppervlak < 190 m²: 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 2. bij een zij- en achterperceeloppervlak >= 190 m² en < 400 m²: 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;

3. bij een zij- en achterperceeloppervlak $\geq 400 \text{ m}^2$: 25%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m^2 bedraagt;

Verbeelding

- Ten zuidwesten van het bouwvlak dat is bedoeld voor maximaal 2 wooneenheden wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.