

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Waalresegweg 25', behorende bij besluit van 18 september 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waalresegweg 25' heeft voor een periode van zes weken, van 28 december 2023 t/m 7 februari 2024 digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het gemeenteblad en het Valkenswaards Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

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

Het plan betreft het perceel aan de Waalresegweg 25 in Valkenswaard. Het plan voorziet in het herontwikkelen van het bestaande kantoorpand van Woningbelang. Deze wordt gesloopt, waarna een nieuw gebouw met een maximale hoogte van 14 meter mogelijk wordt gemaakt. De derde en vierde bouwlaag van dit gebouw liggen daarbij 2 meter terug ten opzichte van de eerste twee bouwlagen. Op de eerste en tweede verdieping komt een kantoorfunctie, en op de derde en vierde verdieping worden maximaal 19 woningen gerealiseerd.

Bouwhoogte, volume gebouw

- 1. Reclamant 1, 25 januari 2024, ontvangen 26 januari 2024**
Reclamant 2, 26 januari 2024, ontvangen 26 januari 2024
Reclamant 3, 4, 5, 6,7, 29 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024
Reclamant 8, 29 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024
Reclamant 9, 4 februari 2024, ontvangen 5 februari 2024

In het ontwerpbestemmingsplan wordt er een realisatie van 19 appartementen en circa 1.285 m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo) aan kantoorruimte. De maximale bouwhoogte van 8 meter in het vigerende bestemmingsplan wordt aangepast naar een bouwhoogte van 14 meter. Ook wordt het volume uitgebreid van 1025 m² bvo aan kantoorruimte naar 1.385 m² bvo kantoorruimte en 19 middelgrote appartementen (68-78 m²). Hier kunnen reclamanten zich niet mee verenigen.

- a. *In het bestemmingsplan wordt er gesproken over een beperkte omvang van 1800 m². Het ruimtebeslag blijft dus gelijk. Reclamanten geven aan dat dit klopt volgens de regels om wel of geen MER-studie te doen, maar niet rijmt met de praktijk. Het volume wordt bijna verdrievoudigd naar minimaal 1.385 m² bvo aan kantoorruimte plus 1292-1482 (bandbreedte 19x68 m² tot 19x78 m² wonen) = 2867 m² volume. Dit betekent een veel groter ruimtebeslag, in de hoogte.*

Ook de hoogte van 14 meter is volgens reclamant niet nodig. In het bestemmingsplan wordt het perceelvolume in de nieuwe situatie 25.200 m² (1.800 m² bouwperceel x hoogte van 14 meter). Het realiseren van de benodigde 3000 m² aan bouwvolume is 10%. Reclamant geeft aan dat het volume dan ook gemakkelijk te vinden is met een fors lagere bouwhoogte.

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een bebouwing waarbij de achterkant van het volume volledig op palen wordt gezet, waardoor de eerste laag niet gebouwd wordt. Hierdoor wordt er aan de achterkant een paarkeerplaats op de begane grond gerealiseerd.

Reclamanten stellen voor om dit op een andere manier in te richten. Zij stellen voor om te parkeren op het dak, waardoor lagen 1 en 2 worden bebouwd en laag 3 wordt gebruikt als parkeerplaats. Hierdoor blijft het volume gelijk. Ook is het realiseren van een ondergrondse parkeergarage een optie. Er wordt door dit plan onnodig veel volume gecreëerd op lagen 3 en 4, terwijl reclamanten bezwaren hebben gemaakt op twee verschillende momenten. Hier is helaas niets mee gedaan.

Door de ingetekende hoogte en het volume in dit plan wordt de privacy enorm aangetast. Er ontstaat een directe inkijk in de tuinen van reclamanten.

Beantwoording gemeente

De berekeningen van de reclamant neemt de gemeente ter kennisneming aan. Er is zorgvuldig gekeken naar de benodigde bebouwing en de relatie tot de omgeving. De gemeente is van oordeel dat dit stedenbouwkundig plan passend is in de omgeving. Daarbij voorziet het ontwikkelen van deze locatie naar kantoor en woningbouw in zorgvuldig ruimtegebruik. Door enkel één functie toe te staan op deze locatie, betekent dat er elders grond beschikbaar moet worden gesteld voor de andere functie.

Het parkeren bovenop het dak van het gebouw is geen wenselijke oplossing. Dit veroorzaakt overlast en lichthinder voor de omgeving.

Het realiseren van een parkeergarage is onderzocht, maar financieel niet haalbaar.

De reclamant geeft aan dat de privacy enorm wordt aangetast. De effecten op privacy zijn echter beperkt, omdat er in de planvorming ook rekening wordt gehouden met privacy. De derde en vierde bouwlaag worden ieder met een terugliggende bouwlaag van 2 meter gerealiseerd. Dit zijn de lagen waarbinnen de woningen worden gerealiseerd.

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

- b. *Reclamanten merken verder op dat er wordt gesproken over de naastgelegen panden, de appartementencomplexen 'Poortakker' en 'Elcomapark' en dat de bouwhoogte van deze panden aansluiten bij het plan. Hiermee kunnen reclamanten zich niet verenigen. De flat 'Poortakker' heeft aan de kant van Woningbelang 3 bouwlagen met een totale bouwhoogte 9 meter, niet 4*

bouwlagen met een totale bouwhoogte van 14 meter. De flatgebouwen de 'Poortakker' m.u.v. het eerste gebouw en 'Elcomapark' liggen beide vele meters van de rooilijn (de contour van het perceel), terwijl Woningbelang direct op de rooilijn gaat bouwen. Dit is slechts 2 meter van de straat. Hierdoor ontstaat er een kolos. Ook heeft de 'Poortakker' een setback. In dit plan wordt het gebouw zonder setback gerealiseerd.

Reclamanten hebben meerdere keren aangegeven bij Woningbelang dat zij echt moeite hebben met de hoogte en balkons aan de voorzijde. De eerste is onderdeel van het bestemmingsplan, de tweede van de omgevingsvergunning die aangevraagd gaat worden. Hier is op geen enkele manier rekening mee gehouden.

Beantwoording gemeente

Het nieuwe gebouw van Woningbelang krijgt voor de derde en vierde bouwlaag een setback. Dit is juridisch geborgd in de planregels van het bestemmingsplan. Deze setback bedraagt voor beide bouwlagen 2 meter. Dit voorkomt dat het gebouw als een groot volume wordt ervaren. Door de terugliggende bouwlagen worden de balkons op een grotere afstand gebouwd van de woning van de reclamant.

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

- c. *Reclamanten vinden het niet te verantwoorden dat er kantoren worden gebouwd in plaats van woningen in tijden van woningnood, door nota bene een woningcorporatie). Indien de functie commercieel vastgoed (dienstverlening) mag blijven ziet reclamant graag de kantoorfunctie en woonfunctie omgedraaid. Dit houdt in dat het kantoor op bouwlagen 3 en 4 worden gerealiseerd met eventueel een baliefunctie op de begane grond. Hierdoor gaat het deel 'wonen' naar de eerste en twee verdieping. Het voordeel hiervan is dat er doordeweeks na 17:00 uur en in het weekend niemand op deze bovenste lagen, het kantoor, aanwezig is. Hierdoor is er geen inkijk in de tuinen van reclamanten na sluitingstijd.*

Beantwoording gemeente

Het realiseren van de kantoorruimte op de derde en vierde bouwlaag is niet wenselijk, omdat hiermee openbaar toegankelijke functies boven niet-openbaar toegankelijke functies worden gerealiseerd. Dit werkt overlast in de hand. Het is daarom niet aanvaardbaar om de kantoorruimten boven de woningen te realiseren. Bovendien is er in de planvorming rekening gehouden met inkijk. De woonlagen worden terugliggend gebouwd, waardoor de inkijk naar de overkant beperkt wordt.

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

- d. *Reclamanten geven aan dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie. Ook geven zij aan dat Woonstichting Woningbelang onprofessioneel en apathisch handelt. In het bestemmingsplan staat dat de maximale bouwhoogte terug wordt gebracht van 16 meter naar 14 meter naar aanleiding van de omgevingsdialoog. Dit is pertinent onjuist. Woningbelang had een plan*

ingetekend van 14 meter hoog en dachten dat dit moest worden aangepast naar 16 meter, vanwege het obstakel op het dak (liftinstallatie). Woningbelang is aangesproken dat dit obstakel niet wordt meegerekend in de maximale bouwhoogte. De bouwhoogte in het conceptplan is hierdoor 14 meter gebleven. De bouwhoogte is dus aangepast naar een eigen foutieve inschatting en niet omdat Woningbelang suggesties van omwonenden meenemen in het planvoornemen. Dit is exemplarisch in de proceshouding vanuit Woningbelang.

In juni 2022 is Woningbelang bij elke bewoner afzonderlijk op bezoek gekomen en heeft ze haar plannen aangekondigd. Tijdens dat gesprek zijn (per mail) afspraken gemaakt dat reclamanten van iedere stap op de hoogte zouden worden gehouden, vervolgens was er 14 maanden radiostilte. Op 10 oktober 2023 zijn reclamanten, als omwonenden, bij Woningbelang uitgenodigd om naar een presentatie van Woningbelang te luisteren. Op de betreffende avond waren de bewoners van het Elcomapark en Poortakker niet uitgenodigd terwijl dat ook belanghebbende zijn. Dat zij huurders zijn van Woningbelang doet ons inziens daar niets aan af. Een omgevingsdialoog zoals bedoeld in de omgevingswet is een gesprek, waarbij alle partijen naar elkaar wensen en suggesties uitspreken, waarna door de initiatiefnemer in dialoog met alle omwonenden het beste plan ontwikkeld kan worden. De meeting van 10 oktober was zenden en allesbehalve een dialoog. Er is dan ook niets van de verzoeken van juni 2022 meegenomen in de planvorming. Reclamanten voelen zich in de steek gelaten.

Beantwoording gemeente

De gemeente betreurt dat de reclamant geen dialoog heeft ervaren. De omgevingsdialoog is vormvrij en de initiatiefnemer is hier verantwoordelijk voor. Uit de documentatie blijkt dat er meerdere contactmomenten zijn geweest tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. De huurders waar de reclamant op doelt zijn eveneens geïnformeerd door de initiatiefnemer. De bijeenkomst van 10 oktober 2023 was daarbij specifiek bedoeld om de eigenaren van de koopwoningen tegenover het perceel van de initiatiefnemer uit te nodigen. Dit zijn momenten waarop het plan is gepresenteerd en er ruimte was voor opmerkingen. Het staat een omwonende daarbij ook vrij om tussentijds contact op te nemen met de initiatiefnemer en opmerkingen mee te geven voor de planvorming. De initiatiefnemer is echter niet verplicht om opmerkingen van omwonenden over te nemen in de planvorming.

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

Parkeren

- 2. Reclamant 1, 25 januari 2024, ontvangen 26 januari 2024**
- Reclamant 2, 26 januari 2024, ontvangen 26 januari 2024**
- Reclamant 3, 4, 5, 6,7, 29 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024**
- Reclamant 8, 29 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024**
- Reclamant 9, 4 februari 2024, ontvangen 5 februari 2024**

In het ontwerpbestemmingsplan (onderdeel: Memo parkeren/parkeerstudie) staat dat het plan van Woningbelang 5 en tot op piekmomenten 15 extra parkeerplekken in de openbare ruimte gaat claimen in het parkeerplan.

- a. *De memo parkeren stelt dat het gerechtvaardigd is om in de berekening van de parkeerbehoefte rekening te houden met dubbelgebruik. Hierbij wordt ook aangegeven dat er geen rekening gehouden is met de aanwezigheidspercentages uit de Beleidsnota parkeernormering van de gemeente Valkenswaard maar bij de percentages voor dubbelgebruik uit CROW-publicatie 381. Dit is een standaardstudie waarbij geen rekening wordt gehouden met de huidige praktijksituatie (bijvoorbeeld de weekmarkt op donderdag) en het feit dat er hierdoor geen sprake is van dubbelgebruik. De reclamant stelt dat als de beleidsnota parkeernormen (2022) wordt aangehouden, er een tekort van 46 parkeerplaatsen ontstaat.*

Beantwoording gemeente

De aanwezigheidspercentages uit het parkeerbeleid van 2008 zijn gehanteerd. Deze komen overeen met de aanwezigheidspercentages uit 2022, aangezien het om hetzelfde beleidsstuk gaat. De conclusie van de reclamant dat er een tekort van 46 parkeerplaatsen ontstaat, is niet juist. Zoals uit het onderzoek volgt, is er een tekort van 11 parkeerplaatsen. Uit het onderzoek volgt tevens dat er voldoende restcapaciteit is om dit tekort op te vangen.

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

- b. *In het plan wordt gesproken van een tekort van 5 tot 15 parkeerplaatsen. Dit aantal zou hoger zijn als de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard wordt aangehouden (2022). Dit wil Woningbelang opvangen met het afwentelen van parkeren in het openbaar gebied. Ook wordt er gesproken in het plan over medewerkers van Woningbelang die komen werken. Er wordt gesteld dat zij de auto op 800 meter loopafstand kunnen parkeren. De acceptabele reisafstand is bedoeld voor forenzen die gaan werken in een grote stad als Eindhoven, die het prima vinden om verderop te parkeren. In de praktijksituatie starten de werknemers voor openingstijd (vóór 08:30 uur). Er zijn dan in de ochtend nog plekken vrij waardoor deze worden gebruikt. Hierdoor krijgen zowel bewoners als bezoekers een te hoge acceptabele reisafstand (meer dan respectievelijk 100 en 250m) waardoor de berekening niet meer klopt.*

Beantwoording gemeente

In juni 2024 is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin de acceptabele loopafstanden voor bewoners, bezoekers en werknemers zijn verscherpt. Voor bewoners is een afstand van 100 meter aangehouden, voor bezoekers een afstand van 250 meter en voor werknemers een afstand van 400 meter. Deze zijn gebaseerd op de Parkeerkencijfers van het CROW, uitgegeven in 2008. Deze zijn overigens identiek aan de loopafstanden uit de Parkeerkencijfers van het CROW, uitgegeven in 2024.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Er is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

- c. *In het plan is de sector 4 parkeerplaats als uitwijkoptie meegenomen. Dit staat in de studie genoemd als Gasthuisstraat/Pastoor van Vroonhovenstraat. Hierbij wordt niet opgemerkt dat de grootschalige ontwikkeling van 81 wooneenheden in het Valkenstaete dezelfde uitwijkingsmogelijkheden heeft voor openbaar parkeren. Doordat dit plan tegelijkertijd ter inzage lag, is de berekening van het bestemmingsplan 'Waalreseweg 25' onvolledig. Dit is gebaseerd op restcapaciteit van het plangebied in de huidige situatie. De metingen uit 20-3-2023 corresponderen niet met de veranderende werkelijkheid na ontwikkeling van 'Valkenstaete'.*

Beantwoording gemeente

In juni 2024 is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin tevens de link is gelegd met de ontwikkeling Valkenstaete. De restcapaciteit is opnieuw bepaald, rekening houdend met de parkeervraag van de ontwikkeling Valkenstaete.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Er is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

- d. *In bijlage 1 van bijlage 10 'memo parkeren' (de parkeerstudie van het bestemmingsplan) zijn de dagen maandag (een dag dat Woningbelang wel open is), zaterdag en zondag niet meegenomen voor de bezetting van de restcapaciteit. De aannames zijn daarmee gebaseerd op onvolledige informatie.*

Beantwoording gemeente

In juni 2024 is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, waarbij er op meerdere dagen een parkeertelling is geweest, zowel gedurende weekdays als in het weekend. Daarbij is er op de maatgevende momenten op de dag gemeten. Daarmee zijn de metingen representatief.

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

- e. *In de Memo Parkeren wordt de volgende conclusie getrokken: "Op basis van de berekende parkeerbehoefte én restcapaciteit in de omgeving kan worden geconcludeerd dat niet volledig op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien". Dit is feitelijk onjuist. Op basis van restcapaciteit in de omgeving kun je niet concluderen dat niet volledig op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Je kunt dat alleen doen als je de capaciteit op eigen privé terrein vergelijkt met de parkeerbehoefte.*

Beantwoording gemeente

Deze opmerking van de reclamant klopt. Dit is aangepast in de conclusies van het nieuwe parkeeronderzoek dat in juni 2024 is uitgevoerd.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Er is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

- f. *In de praktijk worden er periodiek autospiegels afgereden bij de bewoners aan de overkant van Woningbelang. Ook parkeren klanten van Woningbelang in grote getalen op de opritten van reclamanten. Dit wordt door de nieuwe ontwikkeling alleen maar erger. Dit heeft ernstig negatieve consequenties voor de leefbaarheid in de straat. Dit is een zeer onwenselijke ontwikkeling voor reclamanten.*

Beantwoording gemeente

Vandalisme en foutparkeren heeft geen directe relatie met dit initiatief. De parkeercapaciteit waar dit initiatief in de openbare ruimte gebruik van mag maken is tot maximaal 85% van de beschikbare openbare parkeercapaciteit. Het is om die reden niet aannemelijk dat het parkeren op inritten of vandalisme wordt verergerd als gevolg van dit initiatief.

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

- g. *Er rijden door het nieuwe plan 92 extra auto's door de straat en 21 extra personen hebben een parkeerplek nodig. Dit betekent dat bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van normen die zijn vastgesteld ten tijde van de verkeersgeneratie in 2008, 15 jaar geleden. In 2008 waren er 7,3 miljoen personenauto's in Nederland (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/51/meer-dan-200-maal-zo-veel-personenauto-s-als-in-1927>), anno 2023 zijn dat er bijna 10 miljoen (CBS, 2023). Er zijn dus een kleine 30% meer auto's die door de straat rijden, nog afgezien van het feit dat het inwonerstal van Valkenswaard sneller is gegroeid dan vergelijkbare gemeenten in Nederland (dus meer auto's). De verkeerssituatie aan de Waalreseweg is wegens de centrumontwikkelingen in 2022-2023 veranderd, waardoor de verkeersgeneratie is gebaseerd op de oude situatie.*

Beantwoording gemeente

De verkeersgeneratie is gebaseerd op recente cijfers van CROW en is dus representatief. Deze staat echter los van de parkeernorm. De Waalreseweg is daarbij berekend op de extra verkeersbewegingen die dit initiatief met zich meebrengt.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- h. *Reclamanten verzoeken dat de parkeerstudie opnieuw wordt uitgevoerd en dat de uitvoerder van de opdracht zich houdt aan de eis om aan te sluiten bij de 'Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard (2022). Reclamanten verzoeken de vigerende Beleidsnota parkeernormering uit oktober 2008 te herzien.*

Beantwoording gemeente

De parkeerstudie is opnieuw uitgevoerd. De beleidsnota 2022 is identiek aan de nota uit 2008. De versie van 2022 is in feite een opnieuw gepubliceerde versie van de versie van 2008. Daarmee wordt in feite op hetzelfde beleidsstuk gedoeld.

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

Uitbreiding met kantoorruimte

- 3. Reclamant 2, 26 januari 2024, ontvangen 26 januari 2024**
Reclamant 4, 5, 6, 7, 29 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024
Reclamant 8, 29 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024
Reclamant 9, 4 februari 2024, ontvangen 5 februari 2024

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat "Woningbelang 19 appartementen realiseert en circa 1.385 m² bvo aan kantoorruimte". De zienswijze heeft betrekking op het behouden en zelfs uitbreiden van kantoorruimte met 360 m² bvo extra kantoorruimte geheel haaks staat op het vigerende beleid van gemeente Valkenswaard, maar ook de eigen ambities van Woningbelang.

- a. *Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan enkel te wijzigen tot de functie wonen, en te beperken tot een maximum waarbij de nieuwe bewoners niet in de tuinen kijken. Dit betreft +- 9 meter, welke gelijk is met de 'Poortakker'. Bovendien zorgt het ontwikkelen tot enkel de functie wonen ervoor dat het gebouw tot 3 meter lager wordt, waardoor de toekomstige inwoners van bovenste appartementen niet/in mindere mate in de tuinen van reclamanten kijken. De ontwikkeling tot hoogbouw tast de privacy ernstig aan en heeft een ongunstig effect op waarde ontwikkelen van de koophuizen.*

De gemeente Valkenswaard wil de komende jaren de focus hebben op woningbouwplannen die aansluiten bij de ambities. Met de bouw van een nieuw, groter kantoor druist het plan volledig in tegen de Valkenswaardse en eigen ambities van Woningbelang. Het is dan ook niet te verantwoorden om in tijden van woningnood een grootschalige kantoorlocatie te ontwikkelen in het centrum, precies daar waar mensen, volgens Woningbelang, graag wonen. Dit vinden reclamanten een onwenselijke ontwikkeling.

Het bouwen van woningen is erg belangrijk. Dit vergroot de leefbaarheid van het gebied. Als de dienstverlening van Woningbelang wordt verplaatst naar een perifere locatie zoals bijvoorbeeld het industrieterrein, biedt dat ruimte om 20 extra appartementen te realiseren in het centrum. Er heeft in Heeze-Leende en Geldrop iets vergelijkbaars plaatsgevonden. Woninglang heeft aangegeven centraal voor hun huurders te willen zitten echter het bezit is dusdanig verspreid dat de huidige locatie geen toegevoegde waarde heeft voor de bereikbaarheid. De toenemende verkeersdruk op de locatie neemt hierdoor alleen maar af.

Beantwoording gemeente

De woningbouwcorporatie blijft een kantoor behouden vanwege de dienstverlening die zij moet aanbieden. Er is geen concrete andere locatie gevonden om deze te realiseren, waardoor er in de herontwikkeling op de huidige locatie ook een kantoor is opgenomen. Juist vanwege de ambities voor woningbouw is er daarom ook gekozen voor een ontwerp waarin naast het kantoor ook woningen worden

gerealiseerd. Met 19 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om tot 2030 ruim 1000 woningen te realiseren in Valkenswaard.

Vanwege privacy is er voor gekozen om in de planvorming een setback toe te passen voor de lagen waarop gewoond wordt. Dit betekent dat deze lagen 2 meter naar achter worden gebouwd ten opzichte van de lagen waarop gewerkt wordt. Daardoor zijn de gevolgen voor de privacy beperkt en wordt er tegenmoet gekomen aan de zorgen van de reclamant voor inkijk. In de parkeerberekeningen is eveneens het bezoek van de kantoorlocatie meegenomen. Uit deze berekeningen volgt de conclusie dat het bezoek van de kantoorlocatie geen

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- b. Reclamanten verzoeken aan te zeggen dat ten minste 50% van de te ontwikkelen appartementen naar eigen inwoners van de gemeente Valkenswaard gaat en/of mensen met een maatschappelijke binding. Reclamanten geven aan dat dit ten goede komt aan de leefbaarheid van de buurt.*

Beantwoording gemeente

Het is de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporatie om woningen toe te wijzen. Hierop zijn toewijzingskaders van woningbouwcorporaties van toepassing.

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

Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Waalreseweg 25

1. In het ontwerpbestemmingsplan dat digitaal is gepubliceerd, was geen maximale bouwhoogte van 14 meter zichtbaar. In de vastgestelde digitale versie wordt dit gerepareerd.
2. De 'Specifieke bouwaanduiding – 2' is gewijzigd. Er is een maximum bouwhoogte van 8 meter opgenomen.
Deze bepaling is ter vervanging van de oude bepaling dat de derde en vierde bouwlaag niet mag worden bebouwd. De strekking van deze bepaling is hetzelfde, namelijk dat er sprake moet zijn van een setback. Echter is er voor de leesbaarheid voor gekozen om deze bepaling op de voorgestelde manier op te nemen.