

Verslag Omgevingsdialoog

Initiatief

Herontwikkeling Kempischebaan te Valkenswaard

Initiatiefnemer

Naam: Woningbelang

Adres: Waalreseweg 25

Woonplaats: Valkenswaard

E-mailadres: r.vandenberg@woningbelang.nl

Telefoonnummer: (040) 208 38 54

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
2. Toelichting plan, inclusief afbeeldingen
3. Omgevingsdialoog
4. Conclusies
5. Vragen/opmerkingen na de informatieavond

6. Bijlagen

6.1 Adressenlijst en aanwezigheidslijst van de omgeving die is uitgenodigd

6.2 Uitnodiging omgevingsdialoog

6.3 Presentatie omgevingsdialoog

6.4 Ontvangen reacties/vragen en antwoord/reactie

6.5 Aangepast plan

6.6 Reactie na de informatieavond

1. Algemene informatie

Onderwerp	Sloop/nieuwbouw van 20 patiwoningen naar 41 nieuwbouw woningen.
Datum dialoog	14 januari 2025
Tijd	Middag sessie: 15:00 – 17:00 Avond sessie: 18:00 – 20:00
Locatie dialoog	Jozefplein 1A, Valkenswaard (bewonersruimte)
Vanuit de initiatiefnemer aanwezig	Rob van den Berg (Projectontwikkelaar) Theo Polak (Woonconsulent leefbaarheid) Paul van der Zanden (Architect)
Vanuit de gemeente aanwezig	Guus van Mil (Projectmanager) Jeroen Steenbergen (Stedenbouwkundige)
Genodigden	Met de gemeente is een gebied bepaald waarbinnen alle bewoners zijn uitgenodigd. In bijlage 6.1 is een adressenlijst te vinden.
Deelnemers	In bijlage 6.1 is de adressenlijst te vinden van alle adressen die zijn uitgenodigd en daarbij is aangegeven of ze aanwezig waren.

2. Toelichting plan

Het plangebied bestaat uit 20 bestaande woningen rondom de Kempischebaan te Valkenswaard. Na sloop van de 20 woningen is het plan voor de nieuwbouw van 18 appartementen, 9 eengezinswoningen en 7 beneden-bovenwoningen. Van de in totaal 41 woningen zullen 35 woningen voor sociale huur en 6 woningen voor middenhuur worden ingezet.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



3. Omgevingsdialoog

Omwonende zijn doormiddel van een brief uitgenodigd voor een informatiemiddag en avond. In de brief is al een korte introductie van het project gegeven (inclusief een situatietekening). De opzet was een vrije inloop. Bewoners hoefde zichzelf niet vooraf aan te melden. De locatie de bewonersruimte aan Jozefplein 1A, Valkenswaard (op loopafstand van het projectgebied) en men kon langskomen tussen 15:00 en 17:00 uur en 18:00 en 20:00 uur.

Vanuit de initiatiefnemer waren drie personen aanwezig om het plan verder toe te lichten en ook vanuit de gemeente Valkenswaard waren twee personen aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. Er waren diverse situatie tekeningen en 3D beelden aanwezig. Deze konden worden bekeken en toegelicht. De aanwezigheid is genoteerd en er waren reactieformulieren aanwezig waarmee aanwezige een reactie/vraag konden achterlaten.

4. Conclusies

Wat is de uiteindelijke uitkomst van de informatie avond

Beantwoord onderstaande vragen en vul de lijst met vragen en antwoorden desgewenst aan.

Vraag / conclusie	Antwoord
Wat is de uiteindelijke uitkomst van De informatie avond?	Tijdens de avond zijn diverse vragen en meningen over het plan gedeeld. Naar aanleiding van deze feedback zijn enkele verbeteringen doorgevoerd aan het plan.
Met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving in?	In basis onderstreept de omgeving het belang van meer woningen en is zij er al geruime tijd mee bekend dat er iets met de bestaande (zeer verouderde) woningen dient te gebeuren.
Met welke onderdelen van het planinitiatief stemt de omgeving niet in?	Men stelt vraagtekens bij de hoogte van het appartementencomplex, het aantal parkeerplaatsen dat is voorzien in het gehele plan en de impact op privacy vanuit de beneden-bovenwoningen.
Welke onderdelen van het planinitiatief zijn, naar aanleiding van de wensen en opmerkingen uit het dialoog, aangepast?	In deel gebied A, is de rij met 5 beneden-bovenwoningen meer naar de Hertog van Brabantstraat verplaats om zorgen omtrent privacy gedeeltelijk op te lossen. Dit naar tevredenheid van de bewoners. In deel gebied D is zijn de 2 beneden- bovenwoningen verder naar voren gezet om zorgen omtrent privacy te reduceren. Dit was voor de bewoner van de naastgelegen woning niet voldoende.
Welke onderdelen van het planinitiatief zijn, naar aanleiding van de wensen en opmerkingen uit het dialoog, NIET aangepast?	Het appartementencomplex is niet verlaagd. Er zijn niet meer parkeerplaatsen toegevoegd aan het plan. De geplande beneden- bovenwoning in deelgebied D is niet aangepast naar een woning met maar 1 bouwlaag.

5. Vragen/opmerkingen na de informatieavond

Na de informatieavond zijn er nog nadere gesprekken gevoerd met twee partijen, namelijk:

- 1) directe burens van deelgebied A (5 beneden- bovenwoningen). De zorgen gingen vooral uit naar de privacy. Er zijn aanpassen gedaan aan het plan en deze zijn in een persoonlijk gesprek toegelicht. Een verslag van deze communicatie is opgenomen in bijlage 6.6 van deze rapportage.
- 2) Omwonende van deelgebied D (2 beneden- bovenwoningen). De zorgen gingen o.a. uit naar privacy, zonlicht en vrij uitzicht. Er zijn drie persoonlijke gesprekken gevoerd waarbij zorgen in kaart zijn gebracht en mogelijke oplossingen zijn voorgesteld. Helaas hebben partijen moeten constateren dat er geen overeenstemming kon worden bereikt over een plan waar beide partijen mee kunnen leven. Een verslag van deze communicatie is opgenomen in bijlage 6.6 van deze rapportage.

Bijlage 6.1 Adressenlijst en aanwezigheidslijst van de omgeving die is uitgenodigd

adres	aanwezig	adres	aanwezig
Kempischebaan 152		Haagstraat 54	
Kempischebaan 154		Haagstraat 52	
Kempischebaan 156		Hertog Ottostraat 5	
Kempischebaan 158		Hertog Ottostraat 7	
Kempischebaan 162		Hertog Ottostraat 9	
Kempischebaan 164	x	Hertog Ottostraat 11	
Kempischebaan 166		Hertog Ottostraat 13	
Kempischebaan 168		Hertog Ottostraat 15	
Kempischebaan 170		Hertogin Johannastraat 1	x
Kempischebaan 176	x	Hertogin Johannastraat 3	
Kempischebaan 178		Hertogin Johannastraat 5	
Kempischebaan 180	x	Hertogin Johannastraat 7	
Kempischebaan 182	x	Hertogin Johannastraat 9	
Kempischebaan 184		Hertogin Johannastraat 11	
Kempischebaan 186		Hertogin Johannastraat 13	x
Kempischebaan 192	x	Hertogin Johannastraat 15	x
Kempischebaan 194		Hertogin Johannastraat 17	
Kempischebaan 196		Hertogin Johannastraat 19	x
Kempischebaan 198		Hertogin Johannastraat 21	
Kempischebaan 200		Hertogin Johannastraat 23	
Hertog van Leuvenstraat 2		Hertogin Johannastraat 25	
Hertog van Leuvenstraat 4		Hertogin Johannastraat 27	
Hertog van Leuvenstraat 6		Hertogin Johannastraat 29	
Hertog van Leuvenstraat 8		Hertogin Johannastraat 31	
Hertog van Leuvenstraat 10		Hertogin Johannastraat 33	
Hertog van Leuvenstraat 12		Hertogin Johannastraat 35	
Zandstraat 2		Hertogin Johannastraat 37	
Zandstraat 4		Hertogin Johannastraat 39	
Zandstraat 6		Hertogin Johannastraat 41	
Zandstraat 8		Hertogin Johannastraat 43	
Zandstraat 10		Hertogin Johannastraat 45	
Zandstraat 12		Hertogin Johannastraat 47	
Zandstraat 9		Hertogin Johannastraat 49	
Zandstraat 11		Hertogin Johannastraat 51	
Zandstraat 13		Hertogin Johannastraat 53	
Zandstraat 15		Hertogin Johannastraat 55	
Zandstraat 17		Hertogin Johannastraat 57	
Zandstraat 19		Hertogin Johannastraat 59	
Zandstraat 21		Hertogin Johannastraat 61	
Zandstraat 23		Hertogin Johannastraat 63	
Zandstraat 25		Hertogin Johannastraat 65	
Zandstraat 27	x	Hertogin Johannastraat 67	
Zandstraat 29		Hertogin Johannastraat 69	
Nieuwstraat 31		Hertogin Johannastraat 10	
Nieuwstraat 33		Willibrorduslaan 136	
Nieuwstraat 35		Willibrorduslaan 136A	
Nieuwstraat 37		Willibrorduslaan 138	
Nieuwstraat 39		Willibrorduslaan 140	
Nieuwstraat 41		Willibrorduslaan 142	x
Nieuwstraat 43		Willibrorduslaan 144	x
Nieuwstraat 45		Willibrorduslaan 146	x
Nieuwstraat 47	x	Willibrorduslaan 148	
Nieuwstraat 49		Willibrorduslaan 150	
Nieuwstraat 51		Willibrorduslaan 150A	
Nieuwstraat 53		Willibrorduslaan 152	
Nieuwstraat 55		Willibrorduslaan 154	
Nieuwstraat 57		Willibrorduslaan 156	
Nieuwstraat 59		Willibrorduslaan 158	
Nieuwstraat 61		Willibrorduslaan 160	
Nieuwstraat 63		Willibrorduslaan 162	
Nieuwstraat 65		Willibrorduslaan 162A	
Nieuwstraat 67		Haagstraat 46	
Nieuwstraat 69			

Bijlage 6.2 Uitnodiging omgevingsdialoog

Onderwerp : Sloop en nieuwbouw woningen

Geachte

Graag informeren wij u over de plannen van Woningbelang voor de sloop en nieuwbouw van de woningen rondom de Kempischebaan. We betrekken u graag bij het proces. Hoe we dat doen, leest u in deze brief.

Waarom een nieuw plan?

De bestaande bungalowwoningen aan de Kempischebaan, Hertog van Brabantstraat, Hertogin Johannastraat, Hertog van Leuvenstraat en Zandstraat zijn aan vervanging toe. De bedoeling is deze te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen. In de bijlage bij deze brief vindt u een kaart met het plangebied en een overzichtstekening van het voorlopige plan.

Informatiemiddag en -avond

Samen met de Gemeente kijken we welke woningen we terug kunnen bouwen. En hoeveel woningen we kunnen bouwen rond de Kempischebaan. We hebben daar een eerste plan voor gemaakt. Dat laten we u graag zien. En we horen graag uw mening. Daarvoor hebben we een bijeenkomst in de middag en avond gepland op.

Dinsdag 14 januari 2025 in de bewonersruimte van het Jozefplein (Jozefplein)

De middagsessie is van 15:00 t/m 17:00 uur en de avondsessie is van 18:00 t/m 20:00 uur. U hoeft zich niet van tevoren aan te melden voor deze informatiebijeenkomst. U kunt dus binnenlopen wanneer het u uitkomt. Vertegenwoordigers van zowel Woningbelang als de Gemeente Valkenswaard zijn aanwezig om toelichting te geven bij het project en het verdere proces.

Kunt u niet bij de informatiebijeenkomst aanwezig zijn, maar wilt u wel op de hoogte gehouden worden over de voortgang van het project? Stuur dan een e-mail met uw contactgegevens (naam, telefoonnummer en/of e-mailadres) naar info@woningbelang.nl, t.a.v. Rob van den Berg.

Waarom betrekken we de buurt?

Als onderdeel van het vergunningstraject betrekken wij altijd de buurt bij het maken van onze plannen. In een later stadium (als onderdeel van de omgevingsplanwijziging en omgevingsvergunning) kunt u ook nog een reactie indienen bij de Gemeente. De Gemeente maakt via de gemeentelijke website bekend wanneer u dit kunt doen.

U vindt meer informatie over het project op de website van Woningbelang

Ga naar www.woningbelang.nl en zoek op 'Kempischebaan' of 'Hertogin Johannastraat'. Op deze pagina vindt u ook een formulier om uw vragen en eventuele opmerkingen naar ons te sturen. Wij beantwoorden uw vragen dan per mail of telefonisch. U kunt ook gebruikmaken van het bijgevoegde formulier om uw vragen en eventuele opmerkingen met ons te delen.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op via info@woningbelang.nl of via (040) 208 38 38. Woningbelang is telefonisch bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 8:30 uur tot 17:00 uur en op vrijdag van 8:30 uur tot 12:30 uur.

Met vriendelijke groet,

Rob van den Berg
projectontwikkelaar

Bijlage 6.3 Presentatie omgevingsdialoog

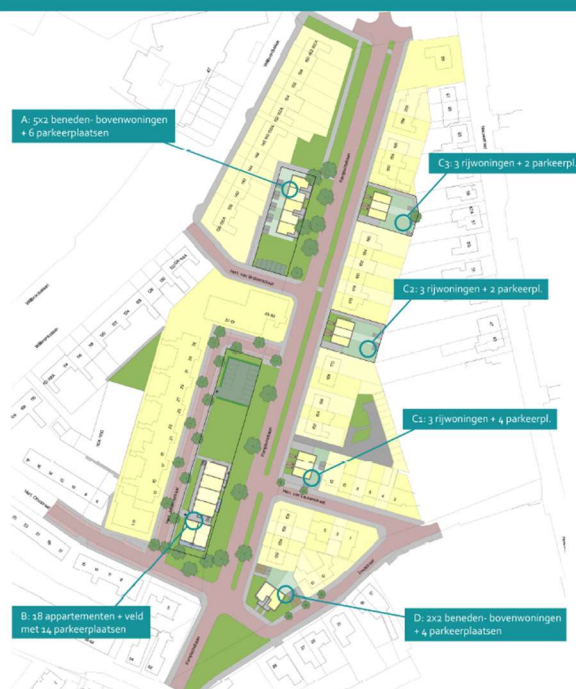
Deelgebieden huidige situatie



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Vervangende nieuwbouw



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Herinrichting Kempischebaan (doorkijk in de toekomst)



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Planning



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

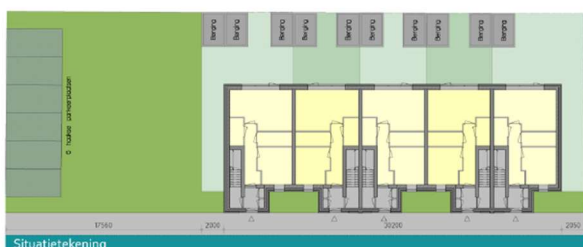
Voorlopig Ontwerp overzicht



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Voorlopig Ontwerp Deelgebied A



- Speerpunten:
- sociale huur
 - primaire gevel gericht op Kempischebaan
 - 2 lagen met kap conform overige bebouwing Kempischebaan
 - parkeren op eigen terrein (6)



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Voorlopig Ontwerp Deelgebied B (sheet 2)



Voorlopig Ontwerp vanuit hoek Kempischebaan 152-158



Voorlopig Ontwerp vanuit hoek Kempischebaan 168-170



bestaand



bestaand

- Speerpunten:
- sociale huur
 - alzijdig ontwerp
 - kop van 4 lagen (plattendak)
 - lijf van 3 lagen (plattendak)
 - conform aangrenzende appartementengebouwen
 - parkeerveld (in het groen)
 - compact bouwen maakt openbaar groen mogelijk

WONINGBELANG

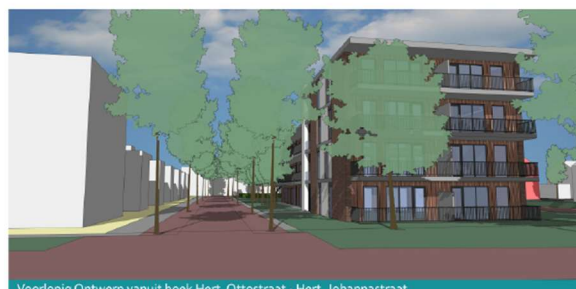


buro sengers
ARCHITECTEN

Voorlopig Ontwerp Deelgebied B (sheet 1)



Voorlopig Ontwerp vanuit hoek Kempischebaan - Zandstraat



Voorlopig Ontwerp vanuit hoek Hert Ottostraat - Hert Johannastraat



bestaand



bestaand



Situatietekening

WONINGBELANG



buro sengers
ARCHITECTEN

Voorlopig Ontwerp Deelgebied C 1-2-3



- Speerpunten:
- sociale huur
 - past (beter) in straatbeeld:
 - volgt rooilijn overige bebouwing
 - 2 lagen met kap conform overige bebouwing

WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Voorlopig Ontwerp Deelgebied D



- Speerpunten:
- sociale huur
 - past ruim op kavel
 - duidelijke kop van de rij
 - 2 lagen met kap conform overige bebouwing



WONINGBELANG

buro sengers
ARCHITECTEN

Bijlage 6.4 Ontvangen reacties/vragen en antwoord/reactie

	Vraag/opmerking	Antwoord/reactie
1	Parkeren zou op eigen terrein plaatsvinden, betreffende de nieuwe woningen. Zou meermaals door XXX XXXX (projectleider herinrichtingsproject Kempischebaan) zijn aangegeven.	Niet juist geïnformeerd. Er is nogmaals met de afdelingen parkeren naar het plan gekeken en ook in relatie tot het herinrichtingsplan van de Kempischebaan. Het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen in het plan is voldoende en heeft een kleine overcapaciteit.
2	In verband met de privacy door de inkijk van uit de bovenwoningen in de woonkamers en slaapkamers van de huizen van de Willibrorduslaan XXX t/m XXX. Verzoek om de bandkamerramen van de bovenwoningen met matglas en eventueel de onderzijde van de slaapkamerramen met matglas te voorzien.	De rij met 5 benden- bovenwoningen is meer naar de Hertog van Brabantstraat verplaatst om zorgen omtrent privacy gedeeltelijk op te lossen. De badkamerramen zullen ook worden voorzien van 'privacy glas'. Voor de slaapkamers is dit niet mogelijk i.v.m. de eis t.a.v. daglicht. Deze bewoners hebben aangegeven tevreden te zijn met de geboden aanpassingen.
3	Protest door vermindert uitzicht, minder zon en parkeerplaatsen door de bewoners van Hertogin Johannastraat X-X en X.	Het betreft bewoners naast het appartementencomplex. De woningen hebben een beperkte oriëntatie in de richting van het appartementen complex waardoor het uitzicht en minder zon als beperkt worden gezien. Het parkeren is opnieuw onderzocht samen met de gemeente en ook in het licht van de geplande herinrichting van de Kempischebaan. Beide projecten kennen een kleine overcapaciteit (meer parkeerplaatsen dan nodig).
4	Check kadastrale grens. Met oog op eigendom van grond. Bedoeling om hier ook recht overpad te behouden voor Kempischebaan XXX	Dit is niet nodig . De grond behoort toe aan Kempischebaan XXX en is geen onderdeel van het plangebied.

Bijlage 6.5 Aangepast plan



Bijlage 6.6 Reactie naar aanleiding van verslag informatieavond

Gespreksverslag met Willibrorduslaan XXX, XXX en XXX

Gesprek: 17-03-2025 – Willibrorduslaan XXX, Valkenswaard

Hoi Rob,

Ik bevestig, mede namens de bewoners van XXX en XXX de door jou onder punten 1 t/m 3 gestelde.

Groetjes

XXXXXXXXXX

Van: Rob van den Berg <r.vandenberg@woningbelang.nl>

Verzonden: vrijdag 21 maart 2025 11:34

Aan: XXXXXX

Onderwerp: Besprekingsverslag (17-03-2025)

Hi XXXX,

Graag stuur ik nog een kort verslag van ons gesprek van afgelopen maandag.

Ik heb het gesprek zelf als erg prettig ervaren en was blij met jullie positieve reactie op de voorgestelde aanpassingen

Datum gesprek: 17-03-2025

Aanwezig: bewoners van Willibrorduslaan XXX, XXX en XXX

Aanleiding: bijgaand reactie formulier.

Besproken en afgesproken:

Van de twee ramen aan de achterzijde van de woningen, zal het badkamerraam uitgevoerd worden in melkglas (of een alternatief welke de doorkijk voorkomt). Het slaapkamerraam zal worden uitgevoerd met normaal glas dit i.v.m. de daglicht eis.

In het dakvlak aan de achterzijde van de woning zullen geen dakramen worden toegepast.

Het gehele bouwblok zal verschoven worden richting de Hertog van Brabantstraat zoals in onderstaande situatietekening is aangegeven.

Zou je de bovengenoemde besprekingspunten kunnen bevestigen?



Gespreksverslag met Kempischebaan XXX

1^o gesprek: 23-01-2025 (15:00) - Kempischebaan XXX, Valkenswaard

XXX - Eigenaar van de woning

Rob van den Berg - Woningbelang

Aanleiding voor het gesprek

Naar aanleiding van de uitnodigingsbrief voor het dialoogmoment van 14 januari heeft XXX via de email zijn sterke bedenkingen bij het plan gedeeld. Omdat XXX niet bij het dialoogmoment aanwezig was, hebben partijen een afspraak gepland bij XXX thuis om de zorgen van XXX te bespreken en voor Woningbelang om een achtergrond te geven over het project (waarom deze herontwikkeling, waarom dit programma en voor welke doelgroep).

De belangrijkste bezwaren van XXX (vooral eigen woorden gebruikt) tegen het plan zijn als volgt:

Algemeen

A. De waarde van mijn woning zal sterk verminderen door U uit te voeren plan.

Bouwgebied D (2 beneden bovenwoningen):

B. De privacy door de zeer hoge bouw naast mij is volledig weg

C. Het uitzicht op het groen volledig weg

D. Het uitzicht op de muur van de te bouwen berging.

E. Het zonlicht wordt weggenomen.

F. Het uitzicht op het groen van de bomen vanuit mijn woonkamer en van uit de voor slaapkamer van uit mijn zijgevel wordt compleet weggenomen

G. De naast mij te bouwen woning van dezelfde hoogte als mijn huis is een onacceptabel plan.

H. Door deze bouwhoogte zal de vernauwde doorgang, tussen de huizen zal een zeer sterke luchtstroom ontstaan, die nu al veel lawaai en schade veroorzaakt.

Bouwgebied B (appartementengebouw met 18 appartementen):

H. De geplande bouw van 4 etages hoge woonblok recht voor mijn deur neemt het totale vrije uitzicht voor 80% weg

Daarnaast zijn er vragen gesteld over:

- De noodzaak voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens XXX zijn de geplande parkeerstroken naast zijn inrit komen te vervallen. Hiervoor zou in de nieuwe inrichting Kempischebaan - hoek Zandstraat 4 nieuwe parkeerstroken gepland zijn. – Zijn deze plekken idd voor onze ontwikkeling in te zetten?
- Hoe verhoudt de beoogde bebouwing (bouwgebied D) zich tot de huidige bebouwing (hoogte en oppervlak)?
- Kan er geen patio-woning worden gebouwd (laagbouw) i.p.v. hoogbouw (bouwgebied D)?
- Zou het appartementenblok zover teruggezet kunnen worden dat het vrije uitzicht behouden blijft?
- Kan er 1 laag van het appartementenblok, dus 3 en 2 lagen i.p.v. 4 en 3 lagen?
- Wat is de reden dat de grootschalige ontwikkeling bij de Leisterbaan geen doorgang heeft gekregen? Deze vraag heeft geen directe link met dit project.

Vervolg

Afgesproken dat we een nieuwe afspraak plannen om de vragen en zorgen verder te bespreken en waarbij ook iemand van de gemeente Valkenswaard zal aansluiten.

2e gesprek: 06-03-2025 - Kempischebaan XXX, Valkenswaard

Beste XXX,

Afgelopen donderdag (6 maart) spraken we elkaar bij jou thuis over de herontwikkelingsplannen voor de patio-bungalows. Namens de gemeente Valkenswaard was Guus van Mil (projectleider) ook aanwezig. Ik zet nog even kort de zaken op de e-mail waar we over hebben gesproken inclusief de zaken die we nog oppakken.

Reactie XXX XXX

Je hebt ons aangegeven dat je vooral moeite hebt met de plannen direct naast je woning. Dat gaat om het vervangen van de huidige patio-bungalow voor (de massa van) een tweekapper. Het effect hiervan zo gaf je aan is namelijk dat je uitzicht op het zuidelijk gelegen groen verdwijnt, de zon niet meer in je achtertuin komt en dat de privacy afneemt door inkijk. We hebben ook buiten naar de situatie gekeken. Je hebt voorgesteld om de patio-bungalow te renoveren/verduurzamen en zo de huidige massa te handhaven. We hebben ook nog kort stilgestaan bij de

voorgenomen appartementen aan de westzijde van de woning. In een eerder gesprek met Rob heb je al aangegeven dat je deze aan de hoge kant vond en ze liever richting het noorden ziet verschuiven om vrij zicht te houden.

Reactie Woningbelang & Gemeente

We hebben aangegeven begrip te hebben voor het feit dat je niet positief staat tegenover de voorgenomen herontwikkeling. En natuurlijk vervelend dat je het zo ervaart. We zijn op een aantal punten ingegaan.

1. Bezinning / schaduw

Naar aanleiding van het vorige overleg (XXX – Rob) waarin je je zorgen uitte over de extra schaduw, heeft Rob een bezonningsstudie laten uitvoeren. Daarbij zijn meerdere momenten per jaar in beeld gebracht op verschillende tijdstippen. Uit de beelden blijkt dat de beoogde tweekapper (beneden-/ bovenwoning) een beperkt schaduweffect heeft op je perceel. Dat beperkt zich met name tot de hoek van de voortuin. De beelden hebben we bij je achtergelaten om in alle rust nog eens te bekijken.

2. Herontwikkeling of nieuwbouw

We hebben ook toegelicht dat de huidige patiobungalows technisch aan het einde van hun levensduur zijn. Om tot een toekomstbestendige woning te komen, die ook aansluit bij de doelgroep en haar wensen en financiële mogelijkheden van de bouw, is het opknappen van de huidige patiobungalows geen optie voor Woningbelang. Wat ook meespeelt is de enorme behoefte aan woningen (zeker voor senioren, doorstromers én starters). Bij woningbouwontwikkelingen worden daarom ook de mogelijkheden onderzocht om extra woningen toe te voegen, uiteraard mits dat ruimtelijk acceptabel wordt geacht.

3. Huidige bestemmingsplan (/omgevingsplan)

We hebben ook even ingezoomd op het huidige bestemmingsplan. Dat is een juridisch kader waarin vastligt wat voor functies en bouwmassa's worden toegestaan. Daaruit blijkt dat het op dit moment al mogelijk is om een tweekapper te realiseren met een goot-/ bouwhoogte van 7 resp. 10 meter. Als er dus een omgevingsvergunning zou worden aangevraagd die binnen deze mogelijkheden past, dan is op basis van het huidige bestemmingsplan dus mogelijk. Ter verduidelijking enkele beelden uit dit bestemmingsplan:

- Hieronder zie je het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het mogelijk is een woning te realiseren:
- Hieronder zie je de maximale goot- en bouwhoogte:
- Let op: er gelden meer regels dan alleen de maximale goot- en bouwhoogte. Dat betreft onder andere een algemene afwijkingmogelijkheid van maximaal 10% of bouwen buiten een bouwvlak. Uiteraard dient dat gemotiveerd te worden.

4. Appartementen

We hebben aangegeven dat het niet onze voorkeur heeft om het appartementencomplex te verschuiven. Op de voorgestelde wijze is het stedenbouwkundige accent namelijk op een logische plek geplaatst, in het verlengde van het hoogteaccent op de hoek van Hertogin Johannastraat (3 lagen) en in de as van de Kempischebaan waar op de hoek met de Hertog van Brabantstraat (4 lagen). Door het complex niet te verschuiven, blijft er een groter aaneengesloten stuk groen over (tussen parkeerplaatsen en het complex) dat we op kwalitatieve wijze kunnen inrichten. Door het complex richting het noorden te verschuiven, komt het hoogteaccent bij woningen te liggen die dichterbij het complex staan. Ook vanuit draagvlak vinden we dat niet wenselijk; risico is dat dan de weerstand verplaatst naar andere huishoudens.

Overigens hebben we ook kort stilgestaan bij het oppervlakte aan groen dat verdwijnt. De huidige patiobungalows hebben gezamenlijk echter een groot grondoppervlak. Door wat meer de hoogte op te zoeken, kan deze oppervlakte afnemen en is er dus meer groen over. In het kader van vergroenen en waterberging is dat wenselijk.

5. Conclusie

We hebben over en weer standpunten en onderbouwingen gedeeld. Dat heeft tot inzichten geleid, maar niet direct tot grote planaanpassingen. We hebben wel enkele aspecten benoemd die we kunnen onderzoeken om tot een voor jou acceptabel plan te komen. Daarbij concentreren we ons op de beoogde tweekapper naast je woning. We hebben afgesproken die zaken op te pakken en erna opnieuw met elkaar af te spreken om deze te bespreken. Zie onder (6) de aspecten die we gaan onderzoeken. We nemen contact met je op zodra we weten wanneer e.e.a. gereed is. Overigens hebben we ook nog de suggestie gedaan je te laten informeren door een onafhankelijk adviseur. Wellicht dat hij/zij je aanvullende informatie kan verstrekken, of dat het leidt tot andere inzichten.

6. Te onderzoeken aspecten / oplossingen

- a. Verschuiven van het bouwvlak > is het mogelijk om de beoogde tweekapper wat dichterbij de Zandstraat te plaatsen zodat de afstand tot jouw woning groter wordt?
- b. Vergroenen van het dak > is het mogelijk om het dak van de beoogde tweekapper in groen uit te voeren i.p.v. met traditionele dakpannen?
- c. Privacy beglazing > kunnen we de ruiten van de beoogde tweekapper deels uitvoeren met privacy glas, bijvoorbeeld melkglas zodat minder inkijk mogelijk is?
- d. Perceelsgrens > hoe richten we de perceelsgrens in (schutting, groen of anders)? Goed als je hier over nadenkt, zodat we hier in het vervolgesprek bij stil kunnen staan.
- e. Tuininrichting > Rob heeft aangegeven ook mee te willen denken in materialisatie van de bergingen van de beoogde tweekappers en beplanting (bijv. leibomen). Goed als je hier over nadenkt, zodat we hier in het vervolgesprek bij stil kunnen staan.
- f. Inrichting buitenruimte appartementen > we hebben aangegeven dat de buitenruimte bij de appartementen nog ontworpen dient te worden. Hoe dat precies wordt opgepakt is nog niet duidelijk, maar het lijkt voor de hand te liggen om ook wensen van bewoners op te halen. Goed als je hier over nadenkt, zodat we hier in het vervolgesprek bij stil kunnen staan.

Ervan uitgaande dat we de belangrijkste zaken hebben benoemd. Mocht je nog iets missen, dan laat het weten!

3^e gesprek: 22-05-2025 - Kempischebaan XXX, Valkenswaard

Beste XXX,

Gisteren (22 mei) spraken we elkaar, nogmaals, bij jou thuis om naar aanleiding van ons vorige gesprek (6 maart) een aantal aanpassingen aan het plan voor te leggen. Daarmee poogde we tegemoet te komen aan de bezwaren die je eerder kenbaar hebt gemaakt binnen de voor ons haalbare kaders. Namens de gemeente Valkenswaard was Guus van Mil (projectleider) ook aanwezig. Ik zet nog even kort de zaken op de e-mail waar we over hebben gesproken en de afspraken die we met elkaar hebben gemaakt.

Vanuit Woningbelang is er een aantal suggesties voorgelegd, zijnde:

- 1. Plaatsen van Leilindes op de erfscheiding met als doel het uitzicht te vergoeden en inkijk te voorkomen. Om de mogelijke impact op bezonning in de achtertuin en de zijgevel in kaart te brengen is een bezonningstudie gedeeld die over het jaar heen en door de dag een indruk geeft van de bezonning. Op een enkel moment na, blijkt nauwelijks sprake van een toename van schaduw.
- 2. Het toepassen van een groendak met als doel het uitzicht vanuit je tuin te vergroenen en verfraaien.
- 3. De woning verder naar de straatzijde verzetten. De afstand vanaf de achtergevel van de nieuwe woning tot aan jouw woning, zou daarmee c.a. 1,5 meter verder komen te liggen.

Alle suggesties zijn met je gedeeld en afgesproken is dat je de tijd neemt om deze te bekijken en te bespreken met jouw 'adviseurs'.

Indien nodig, hebben Guus en ik aangeboden om nogmaals langs te komen als jouw 'adviseurs' een nadere toelichting zouden willen. In dat geval is het wenselijk als je een van je adviseurs vraagt aan te sluiten.

Volledigheidshalve hebben we ook stilgestaan bij je eerder gedane suggestie om de huidige patiobungalows te renoveren. Dat is voor ons echter geen optie. Gezien de forse woningbouwopgave trachten we gezamenlijk met de gemeente tot plannen te komen - binnen de kaders van goede ruimtelijke ordening - waar meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Er is immers sprake van een grote wachtlijst en behoefte aan woningen. Daarbij kost renovatie (ook) veel geld en bestaat de wens andere woonproducten aan onze cliënten aan te kunnen bieden (passend bij de behoefte).

Graag ontvangen we uiterlijk 22 juni van jou een reactie of de voorgestelde suggesties voor jou leiden tot een acceptabel plan en daarmee je weerstand op het plan definitief komt te vervallen. In dat geval zullen wij deze aanpassingen doorvoeren in de verdere uitwerking van het plan.