

## **Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen TAM-omgevingsplan Kempischebaan, behorende bij besluit van 19 mei 2026**

---

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Kempischebaan heeft voor een periode van zes weken, van 11 december 2025 t/m 21 januari 2026, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Het TAM-omgevingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis en in de bibliotheek in Valkenswaard. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaard 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 vier zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

### **1. Reclamant 1, 11 december 2025, ontvangen 11 december 2025, mondeling toelicht en aangevuld op 3 februari 2026**

- a. De buurt is niet betrokken bij de planvorming. Er is door Woningbelang een plan neergelegd, zonder enige vorm van vooroverleg, en waarbij de boodschap was: zo is het en niet anders. Dit roept weerstand op in de buurt, de verandering is enorm! Hoogbouw van vier verdiepingen is absurd, het karakter van de Kempischebaan is weg.*

Onder de Omgevingswet is de initiatiefnemer (in dit geval Woningbelang) verantwoordelijk voor het vroegtijdig informeren en betrekken van de omgeving bij plannen. Deze omgevingsdialoog is verplicht, maar wel vormvrij. Het staat de initiatiefnemer dus vrij om zelf een keuze te maken over de manier van participeren. Er zijn verschillende vormen van participatie mogelijk, oplopend van weinig tot veel invloed. Er is gekozen om eerst een schetsontwerp te maken voor het gebied, passend bij de woningbouwopgave. Daarna is het plan gepresenteerd aan de buurt tijdens de inloopavond op 14 januari 2025. Deze inloopavond was niet alleen bedoeld om te informeren, maar ook om input op te halen en daar waar mogelijk het plan aan te passen voordat de planologische procedure formeel werd gestart. Het plan is naar aanleiding van reacties uit de buurt op onderdelen aangepast. Zo is het bouwvlak van de woningen in deelgebied A verschoven en ook het bouwvlak in deelgebied D is iets verplaatst (zie ook de beantwoording onder punt b.). Dit laatste naar aanleiding van een drietal gesprekken tussen initiatiefnemer, gemeente en reclamant, waarbij gesproken is over de impact van het plan.

Wij zijn van mening dat het plan qua schaal en korrelgrootte passend is bij de omgeving en dat het karakter van de Kempischebaan hierdoor niet wordt aangetast. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich grotendeels door bebouwing in drie bouwlagen (grondgebonden woningen, bestaande uit twee lagen met een kapconstructie). Ook is er

aan de Hertogin Johannastraat (tussen deelgebied A en B) een appartementengebouw gesitueerd, bestaande uit 3 tot 4 bouwlagen. De woningen die zijn voorzien in het nieuwe plan sluiten hierbij aan. Daarnaast gaat het plan niet ten koste van het openbaar groen. Door de herinrichting van met name deelgebieden A en B in combinatie met de herinrichting van de Kempischebaan wordt het groene karakter van de woonomgeving juist versterkt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*b. Reclamant geeft aan dat door de bouw van de woningen op de hoek Kempischebaan-Zandstraat, op 6 meter afstand van de perceelgrens van reclamant, de totale privacy wordt weggenomen. Ook het uitzicht op groen wordt totaal weggenomen.*

Op de hoek Kempischebaan-Zandstraat (deelgebied D) wordt de bouw van 4 benedenbovenwoningen mogelijk gemaakt, waarbij een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. Naar aanleiding van overleggen tussen de initiatiefnemer, gemeente en reclamant in een eerdere fase van de planvorming, is het bouwvlak ca. 1,5 meter in zuidelijke richting verschoven, zodat de afstand tussen het bouwvlak en het perceel van reclamant werd vergroot. In het huidige ontwerp bedraagt de kortste afstand van het bouwvlak tot aan de perceelgrens van reclamant ca. 5,5 meter.

In de huidige situatie is op het perceel eenlaagse bebouwing opgericht in de vorm van twee bungalows. Op basis van het geldende planologisch kader (bestemmingsplan Valkenswaard Noord) is echter een twee-onder-een-kapwoning toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt ook hier 10 meter en het bouwvlak is gelegen op ca. 5 meter afstand van de perceelgrens van reclamant.

Wij kunnen ons voorstellen dat reclamant van mening is dat het nieuwe plan een verandering betekent ten opzichte van de bestaande situatie. Echter de bebouwing die op basis van het TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt (bouwmassa en hoogte), kon ook gerealiseerd worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Sterker nog, de afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens van reclamant wordt in de nieuwe situatie zelfs nog iets vergroot. Wij zijn dan ook van mening dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht. Wij willen daarbij ook nog opmerken dat door initiatiefnemer al enkele andere suggesties zijn gedaan om aanvullend mee te denken in verzachtende ontwerpkeuzes. Bijvoorbeeld het aanbrengen van melkglas, groene daken, het omwisselen van het toegangspad en de parkeerplaatsen/bergingen, een groene erfafscheiding. Op deze manier is gezocht naar manieren om privacy en groen uitzicht te behouden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*c. Het zonlicht in de periode oktober tot april neemt sterk af. Als de zon in de winter laag staat, wordt de gehele buitenmuur van de woning verwarmt. Dit is straks weg. Juist in deze periode (winter) ontstaan hierdoor aanzienlijk meer stookkosten.*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie verricht naar de schaduwwerking van (een gedeelte van) de beoogde nieuwbouw (bijlage 12 van de toelichting van het plan). Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de bebouwing in de huidige situatie (bungalows) en de nieuwbouw, op een viertal peilmomenten (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december). Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de beoogde nieuwbouw niet tot nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid (zon)lichtinval in de tuin van reclamant. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking dat de zon totaal wordt weggenomen in de maanden oktober tot april.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*d. Reclamant stelt de woningbehoefte ter discussie. Daarbij wordt gerefereerd aan het plan Dommelkwartier. Daar heeft jarenlang een bord langs de weg gestaan dat er gebouwd zou worden, maar er wordt nog steeds niet gebouwd.*

Dat er bij het Dommelkwartier nog niet gebouwd wordt, wil niet zeggen dat er geen woningbehoefte is. Hier liggen andere oorzaken aan ten grondslag, die los staan van de vraag naar woningen. Sterker nog, zowel op lokaal als regionaal en provinciaal niveau is het beleid er sterk op gericht om in de groeiende vraag naar woningen te voorzien. Zo is op 9 maart 2023 de Woondeal Zuidoost-Brabant vastgesteld (deze is in december 2025 herijkt), waarbij Rijk, Provincie, MRE-gemeenten en woningcorporaties een langjarige samenwerking zijn gestart om de woningbouwproductie in de regio te vergroten. De regio staat namelijk voor een enorme opgave in de periode 2022 t/m 2030. Voor Valkenswaard betekent dit concreet dat er in deze periode 1.495 woningen gebouwd moeten worden. Daarvan moeten er op dit moment nog circa 925 gerealiseerd worden. De stelling dat er geen sprake zou zijn van een woningbehoefte, kunnen wij dan ook niet plaatsen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*e. Waarom worden de bestaande woningen niet gerenoveerd c.q. verduurzaamd? Dan hadden deze woningen ook kunnen voldoen aan de huidige eisen, het kost minder geld en dan hadden er nu al mensen kunnen wonen. Als renovatie niet mogelijk is, dan is nieuwbouw in de huidige vorm (eenlaagse bebouwing) ook een mogelijkheid.*

Initiatiefnemer heeft onderzocht of renovatie een optie zou zijn. Echter gezien de slechte energetische opbouw van de woningen en de huidige indeling, zou renovatie erg kostbaar zijn en een suboptimaal woonproduct opleveren. Gezien de grote woningopgave en het gebrek aan beschikbare bouwgrond is initiatiefnemer genoodzaakt om eigen bezit zo optimaal mogelijk in te zetten. Daarom ook de keuze om op deze plek een ander woonproduct te realiseren, waarmee zowel kwalitatief als kwantitatief een impuls gegeven wordt aan de woningvoorraad. Het nieuwe plan is op zijn merites beoordeeld en acceptabel geacht.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*f. De bergingen op het naastgelegen perceel zijn ingetekend aan de straat. Waarom niet verder op het perceel? Daar staat het niemand in de weg en dan kijkt reclamant er ook niet tegenaan.*

Initiatiefnemer is bereid om alternatieve locaties te onderzoeken voor de positionering van de bergingen. Dit is echter een aspect dat bij de verdere uitwerking van de plannen aan de orde zal komen. Voor het TAM-omgevingsplan heeft dit geen gevolgen, omdat een berging een vergunningvrij bouwwerk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*g. De marktwaarde van de woning van reclamant zal tussen de € 40.000,- en € 50.000,- dalen.*

Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke adviseur. Onder de Omgevingswet geldt een normaal maatschappelijk risico van 4%. Dit betekent dat de eerste 4% van de eventuele schade voor eigen rekening blijft.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

## **2. Reclamant 2, mondelinge zienswijze d.d.16 januari 2026**

*a. Mevrouw heeft geen brief ontvangen over de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Omdat zij wel bij de eerdere presentatie van Woningbelang is geweest, was zij wel alert hierop en heeft ze het zodoende uit de krant vernomen. Zij geeft aan dit niet zorgvuldig te vinden.*

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om een ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage te leggen. De kennisgeving daarvan moet gebeuren via het elektronisch publicatieblad (officielebekendmakingen.nl). Aan deze verplichting is voldaan. Als extra service wordt de bekendmaking ook gepubliceerd in het huis-aan-huisblad. Dit is echter geen wettelijke verplichting. Dat geldt ook voor het persoonlijk informeren van buurtbewoners. Ook dat is niet verplicht, bewoners moeten in beginsel zelf de (elektronische) publicaties in de gaten houden. Via de website [overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](https://overheid.nl/berichten-over-uw-buurt) kan men zich abonneren op een e-mailservice waarin inwoners automatisch op de hoogte worden gesteld van bekendmakingen rondom een gekozen adres.

Neemt niet weg dat we bij wijzigingen van het omgevingsplan in veel gevallen wel de buurt informeren. In dit geval is dat ook gebeurd, echter zijn abusievelijk alleen de bewoners van de huurwoningen in de directe omgeving aangeschreven, en niet ook de koopwoningen. Wij vinden dit erg vervelend, echter op grond van het voorgaande zijn wij het niet eens met de stelling dat de publicatie/ terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan Kempischebaan op een onzorgvuldige manier heeft plaatsgevonden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*b. Het bouwvlak aan de overzijde van de woning van reclamant is in het ontwerp TAM-omgevingsplan opgeschoven. Dit lag in het oorspronkelijke plan verder in noordelijke richting. Hierdoor zou de huidige groenstrook behouden blijven, en zou mevrouw het vrije uitzicht behouden. Door de aanpassing van het plan gaat dit vrije zicht verloren. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen de aanpassing en zou graag zien dat het bouwvlak weer in noordelijke richting wordt opgeschoven, conform het oorspronkelijke plan. Ten noorden van de plangrens is al een groen ingericht terrein / groen aanzicht, het is logischer om daar dan bebouwing op aan te sluiten in plaats van opnieuw een groenstrook. Blijkbaar zijn de plannen aangepast in overleg met de omwonenden aan de Willibrorduslaan, het verbaast reclamant dat over deze aanpassing niet is gecommuniceerd met de omwonenden aan de Kempischebaan. Terwijl dit voor hen grote gevolgen heeft.*

Tijdens de inloopavond op 14 januari 2025 (georganiseerd door Woningbelang) zijn de eerste plannen gepresenteerd aan de omwonenden. De nieuwe woningen waar reclamant op doelt, zijn de 5x2 beneden- en bovenwoningen in deelgebied A. Naar aanleiding van de inloopavond hebben enkele bewoners van de woningen aan de Willibrorduslaan, grenzend aan deelgebied A, aangegeven dat zij het niet eens waren met de positionering van het bouwvlak in deelgebied A. Het bouwvlak lag op relatief korte afstand van de woningen aan de Willibrorduslaan. Het is begrijpelijk dat omwonenden waarde hechten aan hun privacy in relatie tot de beoogde woningen achter hun perceel. Om die reden is het bouwvlak ca. 7 meter in zuidelijke richting verplaatst, zodat de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Willibrorduslaan is vergroot. De woningen aan de Kempischebaan zijn op grotere afstand van deelgebied A gelegen. Alle belangen overwegende, is derhalve besloten de positie van de woningen aan te passen ten opzichte van het schetsontwerp. Wij begrijpen dat reclamant van mening is dat hierover breder gecommuniceerd had kunnen worden, maar de ruimtelijke procedure (TAM-omgevingsplan) geeft nog de mogelijkheid hier inhoudelijk op te reageren. Dit is ook toegelicht tijdens de informatieavond.

Ten aanzien van het aspect uitzicht merken wij nog het volgende op. Uit vaste jurisprudentie volgt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat wij de gevolgen voor het uitzicht van reclamant moeten betrekken bij de belangenafweging. De woning van reclamant bevindt zich op een afstand van ca. 29 meter van het bouwvlak van de woningen in deelgebied A. Deze afstand is in een dicht bebouwde omgeving niet ongebruikelijk, omdat in een binnenstedelijke omgeving in beginsel andere eisen gesteld mogen worden aan afstanden en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht.

De maximale bouwhoogte, en daarmee de bouwmassa, ter plaatse van de woningen in deelgebied A wijzigt inderdaad (zie ook de beantwoording onder punt d), maar de nieuwe woningen zijn nagenoeg op dezelfde locatie gepositioneerd als de bestaande bungalows. Op basis van de bestaande bouw mogelijkheden is er dus nu ook al geen sprake van een volledig vrij uitzicht. In de huidige situatie bestaat het directe uitzicht uit

een afwisseling van bebouwing (appartementencomplex, eenlaagse woningen) en groen. Het uitzicht wordt door de intensivering van de bebouwingsmogelijkheden weliswaar beïnvloed (er ontstaat een andere ritmiek van bebouwing en groen), maar blijft in andere richting vrij. Ter hoogte van de bestaande groenstrook wordt immers ook in de nieuwe situatie niet gebouwd. De groenstrook wordt weliswaar anders ingericht, namelijk met parkeerplaatsen, maar blijft gevrijwaard van bebouwing. Tot slot merken we nog op dat voor het uitzicht ook bestaande groenelementen bepalend zijn. In de verdere planuitwerking zal aandacht worden besteed aan het ontwerp van de openbare ruimte, onder andere door zoveel mogelijk bestaand groen te handhaven. Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat het uitzicht niet onevenredig wordt aangetast.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*c. Door de huidige ligging van het bouwvlak tegenover de woning van reclamant vindt er ook een afname plaats van het zonlicht. In de huidige situatie schijnt de zon aan het einde van de dag in de woning van reclamant, door de komst van de nieuwe woningen zal dit aanzienlijk minder worden.*

Binnen deelgebied A worden beneden-bovenwoningen mogelijk gemaakt met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter. De bouwvlakken waar de hoofdmassa moet worden opgericht zijn gepositioneerd aan de Kempischebaan. Gezien de goot- en bouwhoogte en de afstand tot de woning van reclamant is er geen sprake van onevenredige schaduw hinder vanwege de bebouwing in dit deelgebied.

Het bovenstaande blijkt uit een bezonningsstudie die is verricht naar de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw in deelgebied A. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de bebouwing in de huidige situatie en de nieuwbouw, op een viertal peilmomenten (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december). Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de beoogde nieuwbouw niet tot nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid (zon)lichtinval in de woning van reclamant. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen van de ruimtelijke motivering.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. De bezonningsstudie d.d. 9 februari 2026 wordt als bijlage 13 toegevoegd aan de ruimtelijke motivering. De tekst in paragraaf 5.18 van de ruimtelijke motivering wordt hierop aangepast.

*d. In de huidige situatie staan er bungalows, in de nieuwe situatie worden er eengezinswoningen gebouwd met een bouwhoogte van 10 meter. Dit in combinatie met het verschuiven van het bouwvlak maakt dat het vrije uitzicht volledig komt te vervallen.*

De beoogde 5x2 beneden-bovenwoningen in deelgebied A worden uitgevoerd in twee lagen met een kapconstructie, waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter. De woningen in de directe omgeving van het plangebied hebben allemaal een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. Ten zuiden van deelgebied A is een

appartementengebouw gelegen met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Daarnaast zijn de beoogde woningen op voldoende afstand gesitueerd ten opzichte van de bestaande woningen. De kortste afstand gemeten tussen de achterste bouwgrens (nieuwbouw) en de achterste bouwgrens van de woningen aan de Willibrorduslaan bedraagt ruim 15 meter. De afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevel van de woning van reclamant bedraagt ca. 29 meter. Dit zijn in een binnenstedelijke omgeving geen ongebruikelijke afstanden. Gelet op het voorgaande zijn wij dan ook van mening dat twee bouwlagen met een dakconstructie ruimtelijk passend is op deze locatie. Voor wat betreft het vrije uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording onder punt b.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*e. Reclamant heeft meegedacht in het traject rondom de herinrichting van de Kempischebaan, waarin zij ook aandacht heeft gevraagd voor het parkeren. De plannen rondom de nieuwe woningen van Woningbelang waren toen nog niet bekend. Reclamant stelt dat er door de gemeente is aangegeven dat er bij de nieuwe plannen geparkeerd moet worden op eigen terrein. Reclamant maakt zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen dat nu wordt gerealiseerd ten opzichte van het aantal woningen. Er is niet bij iedere woning een parkeerplaats op eigen terrein ingetekend. Waar gaan deze nieuwe bewoners dan parkeren? De praktijk is ook dat mensen vaak meer dan één auto hebben.*

Ontwikkelingen moeten voldoen aan de Nota Parkeernormen 2023. In deze Nota zijn de parkeernormen opgenomen voor diverse functies, zoals wonen en met onderscheid naar woningtypologie (grondgebonden of appartement en ook naar omvang). De cijfers in onze nota zijn weer ontleend aan de landelijke richtlijnen waarbij er ook naar stedelijkheidsgraad van een gemeente wordt gekeken. In die landelijke cijfers wordt rekening gehouden met het autobezit (per woningtypologie) en bijvoorbeeld ook bezoekers aan woningen. Dit betekent dat bij het opstellen van een parkeerbalans, passende normen wordt toegepast.

Voor dit initiatief is ook een parkeerbalans opgesteld en getoetst. Omdat er in de bestaande situatie ook (openbare) parkeerplaatsen aanwezig zijn die door de bewoners van de huidige woningen gebruikt worden, mag er gebruik worden gemaakt van het principe van salderen. Dit betekent dat bij een nieuw plan wordt bekeken wat de bestaande parkeervraag is, en dat wordt afgetrokken van de nieuwe parkeerbehoefte die ontstaat door het plan. Onder de streep resulteert dat voor deze ontwikkeling in een parkeereis van 28 parkeerplaatsen die in het projectgebied gerealiseerd moeten worden (op privé grond en/of als openbare plaatsen). In totaal worden er door initiatiefnemer 28 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 20 openbare parkeerplaatsen en 8 op privégronden bij de nieuwe grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen die geen eigen parkeerplaats krijgen, maken straks dus gebruik van de (nieuwe) openbare parkeerplaatsen binnen de geldende loopafstand. Het plan voldoet hiermee dus aan de Nota parkeernota 2023.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Ter verduidelijking wordt in de ruimtelijke motivering in paragraaf 5.14 de tweede alinea onder 'Autoparkeren' als volgt aangepast:

"Uit de tabel volgt dat het plan in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van afgerond 51 parkeerplaatsen heeft. De huidige situatie heeft echter ook al een parkeervraag. De parkeerplaatsen bedoeld om in deze parkeervraag te voorzien, kunnen worden hergebruikt om de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie (gedeeltelijk) op te lossen. Dit principe wordt salderen genoemd."

### **3. Reclamant 3, 19 januari 2026, ontvangen 21 januari 2026**

*a. Het plan gaat uit van de realisatie van gebouw D, zijnde een totaal andere woonvoorziening van twee gelijkvloerse bungalows nu naar een woonkolos van vier wooneenheden verdeeld over twee etages, hoogbouw uitgevoerd met zadeldak. Deze ingrijpende wijziging betekent een ernstige aantasting van het woongenot, door het onttrekken van zon en licht en vanwege het substantieel verminderen van privacy in de beschutte tuin en huis. Wat zeker ook het waardepeil van het onroerend goed zal doen dalen.*

Met gebouw D wordt bedoeld op de 4 beneden-bovenwoningen op de hoek Kempischebaan-Zandstraat. Voor deze nieuwe woningen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In de huidige situatie is op het perceel eenlaagse bebouwing opgericht in de vorm van twee bungalows. Op basis van het geldende planologisch kader (bestemmingsplan Valkenswaard Noord) is echter een twee-onder-een-kapwoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt ook hier respectievelijk 7 en 10 meter. Wij kunnen ons voorstellen dat reclamant van mening is dat het nieuwe plan een verandering betekent ten opzichte van de bestaande situatie. Echter de bebouwing die op basis van het TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt (bouwmasse en hoogte), kon dus ook gerealiseerd worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Sterker nog, de afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens van reclamant wordt in de nieuwe situatie zelfs nog iets vergroot. Daarnaast kenmerkt de omgeving van het plangebied zich grotendeels door bebouwing in drie bouwlagen (twee lagen met een kapconstructie).

Voor wat betreft het aspect zonlicht is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een bezonningsstudie verricht naar de schaduwwerking van (een gedeelte van) de beoogde nieuwbouw (bijlage 12 van de toelichting van het plan). Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de bebouwing in de huidige situatie en de nieuwbouw, op een viertal peilmomenten (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december). Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de beoogde nieuwbouw niet tot nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid (zon)lichtinval in de tuin van reclamant. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking dat (zon)licht wordt onttrokken door de nieuwe bebouwing.

Het perceel van reclamant bevindt zich op een afstand van ca. 23 meter van het bouwvlak van de woningen in deelgebied D. Deze afstand is in een dicht bebouwde

omgeving niet ongebruikelijk, omdat in een binnenstedelijke omgeving in beginsel andere eisen gesteld mogen worden aan afstanden en de daaraan gerelateerde mate van onder meer privacy. Bovendien is op kortere afstand van het perceel van reclamant al bebouwing gelegen, waardoor er ook in de huidige situatie sprake is van inkijk in de tuin van reclamant.

Op grond van het bovenstaande zijn wij dan ook van mening dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht op deze locatie.

Ten aanzien van het waardepeil van de woning staat het reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke adviseur. Onder de Omgevingswet geldt een normaal maatschappelijk risico van 4%. Dit betekent dat de eerste 4% van de eventuele schade voor eigen rekening blijft.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*b. De bewoners/eigenaren van Hertog van Leuvenstraat 1,3 en 5 (direct belanghebbenden) zijn niet uitgenodigd geweest voor de omgevingsdialoog op 14 januari 2025. Dit betekent dat we geconfronteerd worden met een plan waarover we niet eerder geïnformeerd zijn en geen inbreng hebben kunnen geven. Wij beschouwen dit als in gebreke blijven.*

Onder de Omgevingswet is de initiatiefnemer (in dit geval Woningbelang) verantwoordelijk voor het vroegtijdig informeren en betrekken van de omgeving bij plannen. Deze omgevingsdialoog is verplicht, maar wel vormvrij. Het staat de initiatiefnemer dus vrij om zelf een keuze te maken over onder andere de genodigden.

Dat neemt niet weg dat wij begrijpen dat reclamant het vervelend vindt dat hij niet bij de bijeenkomst aanwezig is geweest. Omwonenden van reclamant zijn wel uitgenodigd, abusievelijk is reclamant niet uitgenodigd. De terinzagelegging van ontwerp TAM-omgevingsplan Kempischebaan geeft echter nog eenieder de mogelijkheid om te reageren op het plan. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om een ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage te leggen. De kennisgeving daarvan moet gebeuren via het elektronisch publicatieblad ([officielebekendmakingen.nl](http://officielebekendmakingen.nl)). Aan deze verplichting is voldaan.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat wij niet in gebreke zijn gebleven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

#### **4. Reclamant 4, 19 januari 2026, ontvangen 21 januari 2026**

*a. Het plan gaat uit van de realisatie van gebouw D, zijnde een totaal andere woonvoorziening van twee gelijkvloerse bungalows nu naar een woonkolos van vier wooneenheden verdeeld over twee etages, hoogbouw uitgevoerd met zadeldak.*

*Deze ingrijpende wijziging betekent een ernstige aantasting van het woongenot, door het onttrekken van zon en licht en vanwege het substantieel verminderen van privacy in de beschutte tuin en huis. Wat zeker ook het waardepeil van het onroerend goed zal doen dalen.*

Met gebouw D wordt bedoeld op de 4 beneden-bovenwoningen op de hoek Kempischebaan-Zandstraat. Voor deze nieuwe woningen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In de huidige situatie is op het perceel eenlaagse bebouwing opgericht in de vorm van twee bungalows. Op basis van het geldende planologisch kader (bestemmingsplan Valkenswaard Noord) is echter een twee-onder-een-kapwoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt ook hier respectievelijk 7 en 10 meter. Wij kunnen ons voorstellen dat reclamant van mening is dat het nieuwe plan een verandering betekent ten opzichte van de bestaande situatie. Echter de bebouwing die op basis van het TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt (bouwmassa en hoogte), kon dus ook gerealiseerd worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Sterker nog, de afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens van reclamant wordt in de nieuwe situatie zelfs nog iets vergroot. Daarnaast kenmerkt de omgeving van het plangebied zich grotendeels door bebouwing in drie bouwlagen (twee lagen met een kapconstructie).

Voor wat betreft het aspect zonlicht is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een bezonningsstudie verricht naar de schaduwwerking van (een gedeelte van) de beoogde nieuwbouw (bijlage 12 van de toelichting van het plan). Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de bebouwing in de huidige situatie en de nieuwbouw, op een viertal peilmomenten (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december). Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de beoogde nieuwbouw niet tot nauwelijks van invloed is op de hoeveelheid (zon)lichtinval in de tuin van reclamant. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking dat (zon)licht wordt onttrokken door de nieuwe bebouwing.

Het perceel van reclamant bevindt zich op een afstand van ca. 26 meter van het bouwvlak van de woningen in deelgebied D. Deze afstand is in een dicht bebouwde omgeving niet ongebruikelijk, omdat in een binnenstedelijke omgeving in beginsel andere eisen gesteld mogen worden aan afstanden en de daaraan gerelateerde mate van onder meer privacy. Bovendien is op kortere afstand van het perceel van reclamant al bebouwing gelegen, waardoor er ook in de huidige situatie sprake is van inkijk in de tuin van reclamant.

Op grond van het bovenstaande zijn wij dan ook van mening dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht op deze locatie.

Ten aanzien van het waardepeil van de woning staat het reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke adviseur. Onder de Omgevingswet geldt een normaal maatschappelijk risico van 4%. Dit betekent dat de eerste 4% van de eventuele schade voor eigen rekening blijft.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

*b. De bewoners/eigenaren van Hertog van Leuvenstraat 1,3 en 5 (direct belanghebbenden) zijn niet uitgenodigd geweest voor de omgevingsdialoog op 14 januari 2025. Dit betekent dat we geconfronteerd worden met een plan waarover we niet eerder geïnformeerd zijn en geen inbreng hebben kunnen geven. Wij beschouwen dit als in gebreke blijven.*

Onder de Omgevingswet is de initiatiefnemer (in dit geval Woningbelang) verantwoordelijk voor het vroegtijdig informeren en betrekken van de omgeving bij plannen. Deze omgevingsdialoog is verplicht, maar wel vormvrij. Het staat de initiatiefnemer dus vrij om zelf een keuze te maken over onder andere de genodigden.

Dat neemt niet weg dat wij begrijpen dat reclamant het vervelend vindt dat hij niet bij de bijeenkomst aanwezig is geweest. Omwonenden van reclamant zijn wel uitgenodigd, abusievelijk is reclamant niet uitgenodigd. De terinzagelegging van ontwerp TAM-omgevingsplan Kempischebaan geeft echter nog eenieder de mogelijkheid om te reageren op het plan. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om een ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage te leggen. De kennisgeving daarvan moet gebeuren via het elektronisch publicatieblad ([officielebekendmakingen.nl](http://officielebekendmakingen.nl)). Aan deze verplichting is voldaan.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat wij niet in gebreke zijn gebleven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen.

## **Ambtelijke wijzigingen**

### Ruimtelijke motivering

- 2.2.3: de woningen in deelgebied D krijgen hun entree aan de zijde van Zandstraat, niet aan de Kempischebaan.
- 2.2.5: de voorbereiding van de volgende fase van de herinrichting van de Kempischebaan zal in 2026 starten in plaats van eind 2025.
- 3.2.1: de tekst wordt aangepast, waarbij wordt vermeld dat er vier zienswijzen zijn ingediend. Ook wordt een verwijzing gemaakt naar de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, die als bijlage wordt toegevoegd.
- 3.2.2: de tekst wordt aangepast, waarbij de datum van vaststelling door het college van burgemeester en wethouders wordt opgenomen.
- 4.3.2: de Regionale Woondeal is in december 2025 herijkt. De tekst wordt hierop aangepast.
- 4.4.4 Nota ruimtelijke kwaliteit: deze paragraaf wordt geschrapt, de Nota ruimtelijke kwaliteit is niet vastgesteld.
- 5.8 Bodem: uitkomsten van het aanvullend voorafgaand bodemonderzoek worden toegevoegd.

- 5.16 Ecologie soortenbescherming: de Wnb-ontheffing is met een jaar verlengd, lopende tot 1 maart 2027, de tekst wordt hierop aangepast.
- Een hoofdstuk over de juridische regeling (waaronder artikelsgewijze toelichting) ontbreekt. Deze wordt toegevoegd.

#### Regels

- Artikel 1 lid 3: de imro-code wordt aangepast naar de vastgestelde versie.
- Artikel 2.1: de imro-code wordt aangepast naar de vastgestelde versie.

#### Kaart

- Ter hoogte van de deelgebieden B, C1 en C2 wordt de functie 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze functie was wel in de regels opgenomen, maar niet verwerkt in de kaart.