

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat, behorende bij besluit van 25 juni 2026

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat 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 en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaardse 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 vijf 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

- a. *Reclamant geeft aan dat het uitgaande verkeer, de auto's NIET door de Mr. van Sonstraat geleid moeten worden maar door de Ch. Ruijs de Beerenbrouckstraat. Dit omdat de Mr. van Sonstraat een smalle eenrichtingsweg is waar al genoeg verkeer doorkomt wat zich ook vaak niet aan de snelheid houdt en met extra verkeer wordt het er niet veiliger op.*

Op 24 juni 2025 heeft er een inloopavond plaatsgevonden waar de plannen voor het gebied zijn gepresenteerd. Tijdens deze inloopavond zijn zorgen geuit over het extra verkeer dat door het plan wordt gegenereerd in relatie tot de huidige wegenstructuur van de wijk. Naar aanleiding hiervan is nader onderzocht of de bestaande wegenstructuur de extra verkeersgeneratie kan opvangen. Hiervoor is onder meer de huidige verkeerssituatie in beeld gebracht aan de hand van verkeerstellingen, uitgevoerd in de periode 3 t/m 23 september 2025. Ook is de verkeersgeneratie van de nieuwbouw vergeleken met de verkeersgeneratie van de bestaande bouw. Geconcludeerd is dat er een toename van verkeer te verwachten is van 124 voertuigen per etmaal en 12 voertuigen in het drukste uur.

De werkelijke capaciteit van een 30 km/h weg (woonstraat / erftoegangsweg binnen de bebouwde kom) is afhankelijk van veel factoren zoals wegbreedte, hoeveelheid vrachtverkeer en (brom)fietzers op de rijbaan, hoeveelheid tegenliggers, aanwezigheid van uitritten en parkeervoorzieningen, aanwezigheid van snelheid beperkende maatregelen en de aanwezigheid van gelijkwaardige kruispunten. Alhoewel er tegenwoordig geen harde cijfers worden gegeven voor de capaciteit van wegen, wordt als vuistregel aangehouden dat een erftoegangsweg (type woonstraat met tweerichtingsverkeer, voornamelijk verblijven met lokale ontsluitingsfunctie) max. 150 tot 300 voertuigen per drukste uur kan verwerken. De bijbehorende etmaalintensiteit geeft dan een streefwaarde van 1500 en max 3000 verkeersbewegingen. Voor een eenrichtingsweg ligt dit uiteraard lager.

Voor de wijk Kerkakkers en de ontsluiting van het nieuwbouwproject Le Sage ten Broekstraat betekent dit dat de huidige wegenstructuur de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen kan opvangen. De Mr. van Sonstraat zal straks naar verwachting maximaal 300 verkeersbewegingen *per etmaal* hebben. Dat ligt nog (ver) onder de streefwaardes voor eenrichtingsverkeer. Procentueel kan een toename van bijna 40% bij omwonenden als veel worden ervaren. Maar absoluut gezien is de verkeerstoename beperkt en is de bestaande wegenstructuur ervoor ingericht om deze aantallen goed af te kunnen wikkelen zonder daarmee een probleem voor de omgeving te vormen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Aan de motivering wordt de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' als bijlage toegevoegd.

2. Reclamanten 2, ontvangen 19 januari 2026

- a. *Op p.11 van de toelichting wordt aangegeven dat er op dit moment verschillende functies aanwezig zijn. In het nieuwe plan komt alleen de functie wonen terug. Er wordt niet onderbouwd waarom het acceptabel is om de andere twee functies (sport en maatschappelijk) te verwijderen.*

Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat zowel op lokaal als regionaal en provinciaal niveau het beleid er sterk op gericht is 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 locatie aan de Le Sage ten Broekstraat is een van de locaties in Valkenswaard waar een substantieel aantal woningen kan worden toegevoegd. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden, wat soms ook tot gevolg heeft dat bestaande functies moeten wijken.

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

- b. *Op p.12 wordt de aanwezigheid van balkons vermeld van het noordelijke gelegen appartementenblok aan alle zijdes. Vanuit deze balkons is directe inkijk in alle tuinen van de Mr. van Sonstraat mogelijk. De privacy van de aanwezige woningen wordt zo ernstig aangetast.*

De afstand van het bouwvlak van het nieuwe plan tot aan de tuinen van de woningen aan de Mr. van Sonstraat bedraagt minimaal ongeveer 70 meter en maximaal ongeveer 165 meter. Deze afstanden zijn naar in een binnenstedelijke omgeving acceptabel, temeer omdat in een binnenstedelijke omgeving in beginsel andere eisen gesteld mogen worden aan afstanden en de daaraan gerelateerde mate van onder meer privacy. Dit

volgt onder meer uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bovendien is op kortere afstand al bebouwing gelegen die van invloed is op de privacy in de tuinen van de Mr. van Sonstraat, namelijk de woningen aan de Dr. Schaepmanstraat, Mgr. Zwijsenstraat en Le Sage ten Broekstraat. In de bestaande situatie is dus ook al inkijk mogelijk vanuit de bestaande woningen richting de tuinen van de Mr. van Sonstraat.

Niet is uitgesloten dat de realisatie van het appartementengebouw zal leiden tot enige vermindering van de privacy, echter gelet op het voorgaande leidt dit niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de Mr. van Sonstraat.

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

c. Een woontoren van zeven verdiepingen is niet stedenbouwkundig verantwoord. De beweringen in paragraaf 3.2, zoals ‘een grotere ruimtelijk gebaar in de vorm van een hoger woongebouw goed gebruiken’ worden als waarheid gepresenteerd en niet onderbouwd. Reclamanten zijn van mening dat de bebouwing te hoog is en niet past in een woonwijk met alleen laagbouw van maximaal 3 bouwlagen. De bewering dat een dergelijke woontoren van zeven verdiepingen een herkenningspunt is, wordt door de omwonenden als onbelangrijk ervaren.

De plek waar het woongebouw is gepland is gelegen op een markante plek aan twee belangrijke toegangswegen tot Valkenswaard. Het maken van een ruimtelijk gebaar in de vorm van een woongebouw van zeven bouwlagen geeft herkenning aan de plek voor voorbijgangers over de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef, en versterkt daardoor de oriëntatie binnen het dorp. We zijn van mening dat dit van belang is voor de stedenbouwkundige structuur van Valkenswaard. In tegenstelling tot de mening van reclamanten zijn wij van mening dat de locatie in stedenbouwkundige zin juist hoort bij de ruimtelijke structuur van de Nieuwe Waalreseweg/Tienendreef en niet bij de woonwijk van reclamanten. Het overnemen van de bouwhoogte van de woningen aan de Mr. van Sonstraat is stedenbouwkundig gezien daarom geen vanzelfsprekendheid zoals dat door reclamanten wordt gezien. Met de keuze voor een woongebouw van zeven bouwlagen is de afstand tot de woningen aan de Mr. van Sonstraat in acht genomen. Een afstand van minimaal 70 meter is, als het gaat om behoud van privacy, een prima uitgangspunt in vergelijking tot de afstand die de woningen aan de Mr. van Sonstraat en de omliggende straten onderling tot elkaar hebben. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde bouwhoogte stedenbouwkundig passend is in het gebied.

Desondanks begrijpen wij uw zorgen en hebben wij onderzocht of het mogelijk is om het aantal bouwlagen te verminderen, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal woningen. Het gewenste programma (13 appartementen van 50-70 m² en 12 appartementen van 70-100 m²) past, gelet op de footprint van het gebouw, niet in vijf bouwlagen. In dat geval is alleen ruimte voor appartementen van 50-70 m². Dat is niet wenselijk, omdat het woningaanbod daarmee te eenzijdig wordt. Voor een goed woon- en leefklimaat is juist een zekere mate van diversiteit in woningtypologieën belangrijk,

zodat niet alleen kleinere en sociale woningen worden gerealiseerd, maar er ook variatie ontstaat die bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Het voorgestelde programma past wel in zes bouwlagen. Wij zullen daarom de maximale goot- en bouwhoogte verlagen van 23 meter naar 20 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Op de kaart wordt de maximale goot- en bouwhoogte van het noordelijk gelegen bouwvlak gewijzigd van 23 meter naar 20 meter. In de motivering worden paragraaf 3.1 en 3.2 hierop aangepast.

d. Er wordt beweerd (p.15) dat de ontsluiting uitsluitend via de Le Sage ten Broekstraat en de Mgr. Zwijsenstraat plaatsvindt. Dit is onjuist, uit de verdere onderbouwing blijken de verkeersstromen door de complete wijk plaats te vinden.

De tekst is wel correct. Het gaat om de ontsluiting van het projectgebied. Die sluit aan op de genoemde twee straten. De daadwerkelijke verkeersstromen kunnen inderdaad door de gehele wijk lopen, waarbij de verwachting is dat verkeersbewegingen/-stromen voornamelijk via de Mgr. Zwijsenstraat en Mr. van Sonstraat lopen.

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

e. Een meetperiode van 20 dagen een tamelijk korte periode om verkeersbewegingen goed te kunnen monitoren en daaraan conclusies te verbinden. Een degelijk onderzoek over een grotere periode was gepast geweest.

Voor de telling is wel degelijk een gangbare meetperiode aangehouden. Veelal is twee weken bij slangtellingen gebruikelijk, de telperiode is hier zelfs iets langer. Geteld is buiten vakantieperioden en zonder extreme weersomstandigheden (bijvoorbeeld extreme sneeuwval), de tellingen kunnen dus als representatief worden beschouwd.

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

f. Tabel 2 op p.17 is onjuist. De inhoud zou moeten gaan over de SIAM gym en het Pumpke.

De tabel is inderdaad niet juist. Hier moeten de verkeersbewegingen van de huidige functies in vermeld worden. Dit wordt aangepast. Het totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal was wel goed weergegeven in de tabel, de conclusies in de tekst onder de tabel wijzigen dus niet.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt tabel 2 'Verkeersgeneratie bestaand' op pagina 17 als volgt gewijzigd:

	Bvo (m2)	Kencijfers (per 100 bvo)	Verkeersbewegingen per etmaal
SIAM gym - sport	465	20,2	93,9

't Pumpke - buurthuis	206	-	-
Totaal:			94 per etmaal

- g. *Op p.17 wordt voor wat betreft de nieuwe situatie aangegeven dat er 12 bewegingen per uur zijn, zes er naartoe en zes weggrijdend. Op basis van 70 woningen lijkt dit extreem laag en niet representatief. Het meenemen van de nachtelijke uren in deze berekening raakt kant noch wal. Wanneer men de dagperiode bekijkt dan neemt deze belasting met minimaal 66,7% toe (nacht is 1/3 van de dag).*

De berekening is wel correct. Het gaat om 218 verkeersbewegingen per etmaal voor de nieuwe situatie *minus* de verkeersbewegingen van de bestaande situatie (94 per etmaal). Er is dus sprake van een toename van 124 voertuigen per etmaal, wat 12 bewegingen per drukste uur betekent (het drukste uur = 10% van etmaalintensiteit).

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

- h. *Zoals blijkt uit tabel 3 op p.18 gaat het verkeer in de Mr. van Sonstraat met 37,5% toenemen. Dit is voor deze eenrichtingsweg onacceptabel. Er wordt tevens een verkeerd vergelijk getrokken. Er wordt namelijk vergeleken met een weg voor tweerichtingsverkeer. Alle betreffende straten zijn eenrichtingswegen, of daarmee vergelijkbaar, en zijn te smal voor twee motorvoertuigen naast elkaar. Bovendien blijkt uit de verkeerstelling dat er 203 voertuigbewegingen per dag door onze straat gaan, dit terwijl er maar ongeveer 30 woningen in de straat liggen. Het aantal voertuigbewegingen per woning is ongeveer 6-7 per dag. Wanneer men 68 woningen gaat ontsluiten via de Mr. van Sonstraat zal dit, wanneer men schat dat 50% minimaal deze straat zal gebruiken: $7 \cdot 68 / 2 = 238$ voertuigbewegingen per dag. Dit betekent dat de verkeersintensiteit niet zal toenemen met 37,5% maar meer dan verdubbelt.*

De Mr. van Sonstraat is een eenrichtingsstraat, geen woonerf. Er zal dus ook in de huidige situatie meer verkeer doorheen rijden dan enkel voor de woningen zelf. De berekeningen en vergelijkingen zijn correct. In de conclusie is gesteld dat een erftoegangsweg (type woonstraat met tweerichtingsverkeer, voornamelijk verblijven met lokale ontsluitingsfunctie) maximaal 150 tot 300 voertuigen *per drukste uur* kan verwerken. De bijbehorende etmaalintensiteit geeft dan een streefwaarde van 1500 verkeersbewegingen en een maximum van 3000 verkeersbewegingen. Voor een eenrichtingsweg ligt dit uiteraard lager. De Mr. van Sonstraat zal straks naar verwachting maximaal 300 verkeersbewegingen *per etmaal* hebben. Dat ligt nog (ver) onder de streefwaardes voor eenrichtingsverkeer.

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

- i. *Op p.19 wordt beweerd dat de bestaande wegenstructuur ervoor is ingericht om de nieuwe verkeerstoename op te vangen. Dit klopt niet, er wordt namelijk vergeleken met een tweerichtingsweg. Nergens worden alternatieven onderzocht of besproken om deze toename (37,5%) te minderen. Het huidige wegennet van de wijk*

Kerkakkers is toereikend voor de op dit moment aanwezige bebouwing. Het toevoegen van meer dan 200 voertuigbewegingen op de wegen in de wijk is ronduit verkeersonveilig waardoor fietsers (die ook veel gebruik maken van de bestaande wegen) een groot risico lopen.

Voor wat betreft de toereikendheid van de bestaande wegenstructuur wordt verwezen naar de beantwoording onder punt h.

Voor wat betreft de alternatieven is wel degelijk onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om het plangebied te ontsluiten, bijvoorbeeld het realiseren van een ontsluiting op de Tienendreef of de Nieuwe Waalreseweg. Deze zijn echter niet nader toegelicht in de ruimtelijke motivering. Aan de ruimtelijke motivering wordt daarom de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' toegevoegd als bijlage. Hierin is gemotiveerd aangegeven waarom alternatieve ontsluitingen niet wenselijk worden geacht, maar is ook uitgebreid ingegaan op de wegenstructuur in relatie tot de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Aan de motivering wordt de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' als bijlage toegevoegd.

- j. Op p.20 wordt gesteld dat de open ruimtes tussen de bebouwing worden gebruikt als gazon. Verderop staat dat er waterberging wordt gecreëerd. Het één staat haaks op het andere.*

Wij delen de stelling niet dat het één haaks staat op het andere. De open ruimtes tussen de bebouwing worden groen ingericht: bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden, de parkeerplaatsen worden groen ingepast en waar mogelijk wordt de ruimte ingericht als gazon. Dit wil echter niet zeggen dat het gehele gebied wordt ingericht als gazon, dat is ook niet wat in de motivering wordt gesteld. Er gelden immers ook waterbergingseisen binnen het plangebied. Dit kan door gebruik te maken van groene daken, in te zetten op halfverhardingen van de parkeerplaatsen, maar ook door het aanleggen van een wadi. Deze is voorzien in de ruimte tussen de parkeerkoffers, grenzend aan de Mgr. Zwijzenstraat. Een wadi wordt overigens vrijwel altijd groen uitgevoerd. Het één sluit het ander dus niet uit. In een latere fase van de planvorming worden het groeninrichtingsplan en het watersysteem verder uitgewerkt.

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

- k. In tabel 5 op p.21 wordt onterecht het speelveldje beschouwd als 1750 m2 aan bebouwd gebied beschouwd. Dit betekent impliciet dat er geen waterberging plaatsvindt op deze locatie. Dit is onjuist, binnen deze begrenzing zijn bomen aanwezig en de aanwezige verharding zorgt ervoor dat water geïnfiltreerd kan worden.*

Het gebied wordt aangemerkt als verhard oppervlakte omdat het water niet direct de bodem in kan trekken door de aanwezigheid van tegels. Hierdoor komt regenwater tot

stroming bij hevige neerslag en kan tot overlast leiden. Uiteraard zal bij open verharding altijd sprake zijn van wat infiltratie in de voegen. De berekening is gedaan in lijn met het beleid van de gemeente.

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

- l. Op p.22 wordt aangegeven dat er waterberging plaatsvindt binnen het plangebied. Nergens wordt vermeld op de tekeningen, waar de genoemde wadi's gerealiseerd zullen worden.*

Vooralsnog is een wadi voorzien in de ruimte tussen de parkeerkoffers, grenzend aan de Mgr. Zwijsenstraat. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem echter verder uitgewerkt. Op dit moment is het dus inderdaad nog niet zichtbaar op de tekeningen waar de wadi's zullen komen. In de regels is wel geborgd dat voldaan moet worden aan de waterbergingseis conform het Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard (in artikel 2 lid 2 is een verwijzing opgenomen naar het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging' waar in artikel 9.1 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor waterberging).

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

- m. Op p.23 wordt aangegeven dat de nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Nergens wordt onderbouwd dat de bestaande riolering deze capaciteit aankan.*

Door extra ruimte te maken voor water, door de aan te leggen waterberging en minder oppervlak te verharden, komt er minder druk op het riool te staan vanuit regenwater dan nu. In deze buurt ligt een gemengd riool: dat voert zowel regenwater als afvalwater af via dezelfde buizen. Daardoor kan het riool de aansluiting van nieuwe woningen goed aan zonder dat er problemen ontstaan. Het riool is namelijk berekend op afvoeren van regenwater tijdens een flinke bui. De afvoer extra van afvalwater van woningen, wat veel minder zal zijn dan de afvoer van regenwater tijdens een bui, zal hierdoor geen probleem zijn.

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

- n. Op p.23 wordt aangegeven dat nieuwe woningen aardgasvrij worden gerealiseerd. Hoe dan wel? Warmtepompen zorgen door het hele land voor problemen qua geluid. Gezien het aantal woningen worden dit grote installaties en is het verstandig om op voorhand uit te zoeken wat deze geluidbelasting voor de bestaande woningen zal zijn.*

In de basis moet er voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In de instructieregels zijn geen geluidnormen opgenomen ten aanzien van bouwinstallaties. Daarnaast wordt geluid ten gevolge van wonen uitgesloten van toetsing aan paragraaf

5.1.4.2 Geluid door activiteiten van het Bkl. Er is geen direct beoordelingskader opgenomen in het Bkl ten aanzien van bouwinstallaties.

Daarentegen is er wel jurisprudentie rondom warmtepompen en geluidbelasting. Deze heeft weliswaar betrekking op oude wetgeving, maar hier kan niet zonder meer aan voorbij gegaan worden. Het TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat geeft slechts de kaders voor het gebruik en de bebouwing van de gronden, er is nog geen ontwerp voor de twee appartementengebouwen. Het is dus ook nog niet duidelijk welke warmtepompen geïnstalleerd worden en waar deze geplaatst worden. Het is daarom in deze fase van de planvorming niet mogelijk om hier een gedegen onderzoek naar te doen. Om te borgen dat in de uitvoering van de (technische) bouwactiviteit de cumulatieve geluidbelasting van de installaties wordt bepaald, zal een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de regels wordt artikel 9.1 ‘Voorwaardelijke verplichting geluid door installaties’ toegevoegd:

“Voor het aanvragen van de technische bouwactiviteit moet worden onderbouwd dat de cumulatieve geluidbelasting van de installaties voldoet aan de normen opgenomen in artikel 4.108 lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.”

o. Op p.27 staat dat meer rekening gehouden moet worden met extremen. Nergens wordt dit onderbouwd in dit stuk. Op alle vlakken wordt ingezet op het minimale.

In de kamerbrief ‘Water en bodem sturend’ (25 november 2022) wordt beschreven dat Nederland steeds vaker geconfronteerd wordt met wateroverlast, droogte, bodemdaling en hitte. Daarom moeten water en bodem leidend zijn bij keuzes over waar en hoe gebouwd wordt. Benadrukt wordt dat klimaatextremen (zoals overstromingen, droogte en hitte) onderdeel moeten zijn van het ontwerp en besluitvorming over verstedelijking.

In het TAM-omgevingsplan is wel degelijk rekening gehouden met het uitgangspunt over extremen. In de ruimtelijke motivering is specifiek ingegaan op de aspecten water en bodem. Meer concreet worden binnen het plangebied onder andere de volgende maatregelen toegepast:

- in de regels zijn waterbergingseisen opgenomen. In de nadere uitwerking zal dit worden vertaald door onder meer wadi's en halfverharde parkeerplaatsen aan te leggen;
- een aanzienlijk deel van het plangebied wordt bestemd als Groen, waardoor geborgd wordt dat het gebied een groene inrichting krijgt;
- er wordt gebruik gemaakt van groene daken.

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

p. Het plan voldoet niet aan de Brabantse Omgevingsvisie. Op p.29 wordt gesteld dat door het toevoegen van 68 woningen voldaan wordt aan / zorgt voor een

aantrekkelijk vestigingsklimaat. Deze bewering is onjuist en geredeneerd vanuit het oogpunt van de initiatiefnemer. Het huidige plan zorgt ervoor dat de bestaande woningen het afvoerputje worden van deze nieuwe woningen. Het vestigingsklimaat voor de aanwezige woningen zal drastisch afnemen.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant benadrukt dat een concurrerende, duurzame economie alleen mogelijk is met een goede ruimtelijke kwaliteit, voldoende woningen, vitale steden en sterke stedelijke netwerken. De provincie ziet woningbouw expliciet als een cruciale factor voor brede welvaart, economische ontwikkeling en het aantrekken van talent.

Het plan voldoet wel degelijk aan de Brabantse Omgevingsvisie. De bouw van 68 appartementen, waaronder sociale huur en betaalbare koop, draagt bij aan de provinciale opgave om voldoende en diverse woningen te realiseren, een belangrijke randvoorwaarde voor brede welvaart en economische concurrentiekracht. De woningbouwontwikkeling versterkt de levendigheid van het dorp, ondersteunt de lokale voorzieningen en stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer. Het plan draagt op deze manier bij aan een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige leefomgeving, wat de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats voor inwoners en bedrijven vergroot.

Wij zien dan ook niet in waarom de bestaande woningen het afvoerputje worden van de nieuwe woningen en waarom het vestigingsklimaat voor de aanwezige woningen drastisch zal afnemen.

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

q. Op p.30 staat dat het huidige plangebied afgesloten is en niet openbaar toegankelijk is. Dit is onjuist. Het plangebied is voor meer dan de helft openbaar toegankelijk (speelveldje en aanwezige openbare ruimte). Het planvoornemen voorziet alleen in woningen die per definitie niet openbaar toegankelijk zijn. Het plan doet derhalve per definitie afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving.

Het is inderdaad niet juist dat het huidige plangebied afgesloten is en niet openbaar toegankelijk is, althans niet volledig. Het speelveld is altijd toegankelijk en te gebruiken, het buurthuis is openbaar toegankelijk binnen bepaalde openingstijden. Dit wordt in de motivering aangepast.

Echter is er wel degelijk sprake van meerwaardecreatie. De huidige functies hebben een beperkte gebruiksintensiteit, zijn vaak alleen beschikbaar voor specifieke doelgroepen of op reservering (met name het buurthuis en de gymzaal) en zijn deels verouderd c.q. niet optimaal passend bij de huidige behoeften. De nieuwbouwontwikkeling zorgt voor een betere benutting van de ruimte en draagt bij aan de woningbouwopgave, wat een belangrijke maatschappelijke opgave is. Zoals benoemd onder punt p. zorgt het nieuwbouwplan ook voor versterking van de leefbaarheid en de voorzieningen. Tot slot biedt de ontwikkeling kansen voor een betere inrichting van de openbare ruimte en verduurzaming van de bebouwing, door onder meer vergroening, waterberging en

klimaatadaptieve maatregelen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt in paragraaf 4.2.2 onder 'Meerwaardecreatie' de tekst aangepast, waaruit duidelijker de meerwaardecreatie blijkt.

r. Het plan voldoet niet aan het waterschapsbeleid. Er wordt gesproken over waterberging maar nergens wordt aangegeven waar. En nergens wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot extreme weersomstandigheden.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is voorgelegd aan het waterschap De Dommel en akkoord bevonden. De stelling dat het plan niet voldoet aan het waterschapsbeleid is dan ook niet juist. In de regels is geborgd dat voldaan moet worden aan de waterbergingseis conform het Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard (in artikel 2 lid 2 is een verwijzing opgenomen naar het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging' waar in artikel 9.1 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor waterberging). Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem verder uitgewerkt.

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

s. Op p.34 staat dat er woningen bij komen en het plan dus voldoet aan de omgevingsvisie. Dit is onjuist, in de omgevingsvisie worden meerdere pijlers benoemd. Aan de randen van de wijken moet ruimte zijn voor maatschappelijke functies, zoals sportvoorzieningen en speeltuinen. In het huidige plan worden deze juist verwijderd om één enkel doel: woningen.

De visie bevat inderdaad meer pijlers dan alleen woningbouw, zoals leefbaarheid, groen, voorzieningen, klimaatadaptatie en een toekomstbestendige leefomgeving. Echter, in de Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 worden vooral algemene ambities beschreven voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie 1.0 wordt nergens expliciet benoemd dat wijkranden moeten worden ingezet voor maatschappelijke functies. Wel staat er als toekomstbeeld omschreven: 'sommige sportvelden zijn naar de randen van de bebouwing verplaatst. Op die plekken zijn woningen en voorzieningen gekomen, of is er nu ruimte voor bijeenkomsten en activiteiten'. Een herontwikkeling voor wonen past in de Omgevingsvisie 1.0. Ook bevat de Omgevingsvisie 1.0 nog geen gebiedsgerichte aanwijzingen of specifieke vereisten voor wijkranden. Deze keuzes op wijk- en locatieniveau worden pas uitgewerkt in de Omgevingsvisie 2.0. De visie focust wel nadrukkelijk op inbreiding en transformatie als primaire strategie voor woningbouw. De gemeente wil groeien, passend bij de regionale woningbouwopgave en de Brainport-regio. Hiervoor is het noodzakelijk om te voorzien in voldoende, betaalbare en passende woningen.

In de Omgevingsvisie 1.0 wordt benoemd dat voldoende voorzieningen belangrijk zijn, maar ook dat ruimte beperkt is en keuzes nodig zijn. De visie schrijft niet voor dat bestaande maatschappelijke functies op hun huidige plek moeten blijven bestaan. Het

is aan de gemeente om hierin keuzes te maken. Dit is een normale invulling van gemeentelijke beleidsruimte zoals de visie die biedt.

Op grond van het bovenstaande sluit de voorgestelde woningbouwontwikkeling aan bij het toekomstbeeld van Valkenswaard, zoals in de Omgevingsvisie 1.0 is vastgelegd.

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

- t. *Op p.35 staat dat het plan voldoet aan de toekomstvisie Valkenswaard 2040. Dit is onjuist, pijler één is de kwaliteit van leven. Niet-materiële zaken zoals gezondheid, sociale contacten en milieu zijn belangrijk. Mensen moeten blij zijn met hun woonsituatie. Het huidige plan doet voornamelijk afbreuk aan deze zaken. Op p.14 wordt aangegeven dat de gemeente juist inspeelt op meer spelen en ontmoetingen en groen, het plan doet hier afbreuk aan.*

Net als de Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 schetst de Toekomstvisie 2040 Valkenswaard een langetermijnbeeld van Valkenswaard als een fijne, toekomstbestendige en leefbare woongemeente, met aandacht voor gezondheid, ontmoeten en een groene, duurzame leefomgeving. Deze ambities zijn breed en strategisch geformuleerd, zonder locatiespecifieke of juridisch bindende regels voor de inrichting van afzonderlijke projectlocaties. De visie is dus kaderstellend, en geen toetsingskader op projectniveau.

Het is aan de gemeente om binnen deze brede visie afwegingen te maken over ruimtegebruik, waarbij niet alle ambities overal volledig kunnen worden gerealiseerd. Het plan sluit echter wel degelijk aan bij meerdere kernopgaven uit de Toekomstvisie: de noodzaak van voldoende, betaalbare en passende woningen, het verbeteren van de leefomgeving via inbreiding en transformatie en het toekomstbestendig maken van de gemeente.

De stelling dat het plan afbreuk doet aan gezondheid, sociale contacten en milieu onderschrijven wij niet. Het plan voorziet juist in een kwalitatieve en duurzame herinrichting van het gebied, waar een woonprogramma wordt gerealiseerd dat inspeelt op de lokale behoefte. De nieuwe openbare ruimte biedt ruimte voor groen, verblijven, spelen en ontmoeten. Een nadere uitwerking daarvan volgt in een latere fase van de planvorming.

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

- u. *Het onderzoek naar vleermuizen ontbreekt, de onderbouwing is derhalve onvolledig. De conclusie dat het aspect natuurwaarden geen belemmering is, is voorbarig en vooralsnog onjuist.*

Het vleermuizenonderzoek is inderdaad nog niet uitgevoerd. Omdat het een jaarrond onderzoek is, wordt deze in de periode mei-september 2026 uitgevoerd. Om negatieve effecten op verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen te voorkomen, zal er in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Op die manier vindt er nog een toetsing plaats van een vergunningaanvraag voor de realisatie van het plan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de regels wordt artikel 9.4 Voorwaardelijke verplichting vleermuizen toegevoegd:

“Met sloop- en bouwactiviteiten mag niet worden begonnen voordat door middel van een nader soortenonderzoek naar vleermuizen is aangetoond dat:

1. er geen negatief effect optreedt en mitigerende of compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn, of
2. op basis van het onderzoek passende maatregelen worden genomen en in stand worden gehouden, om negatieve effecten op verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen te voorkomen.

In de motivering wordt paragraaf 5.1.1 op dit punt aangevuld.

v. In het kader van een goed woon- en leefklimaat (p.42) is onduidelijk waar het benoemde meetpunt ligt en of deze representatief is voor de aanwezige luchtkwaliteit.

Het genoemde meetpunt is niet juist. Dit moet zijn referentiepunt 17272342_30609, dit is het dichtstbijzijnde meetpunt aan de Nieuwe Waalreseweg. Dit wordt aangepast in de motivering. Uit de resultaten blijkt dat de concentratie stoffen onder de grenswaarden blijven.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt in paragraaf 5.3.1 wordt tabel 6 aangepast aan de hand van het meest relevante meetpunt 17272342_30609.

w. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is extra geluidwering nodig om de nieuwe woningen en deze bewoners te beschermen ten het vrijkomend geluid van de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef. Een nader onderzoek is nodig om deze geluidwering te bepalen. Deze geluidwering is uiterst kostbaar en heeft derhalve impact op de financiële haalbaarheid. Echter hier wordt in hoofdstuk 6 geen aandacht aan besteed, de onderbouwing is onvolledig.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de standaardwaarde wordt overschreden. De grenswaarde wordt nergens overschreden. Daarom moet het gezamenlijk geluid worden opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Van deze waarden voor het gezamenlijk geluid dient te worden uitgegaan voor het aanvullend onderzoek geluidwering gevel. Dit aanvullend onderzoek kan pas plaatsvinden nadat het bouwplan is uitgewerkt.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de regels wordt artikel 9.2 Voorwaardelijke verplichting geluid toegevoegd:

“Voor het indienen van de aanvraag voor de technische bouwactiviteit moet het volgende worden aangetoond:

1. De woningen dienen te beschikken over ten minste één geluidluwe zijde. Aan deze zijde is minimaal één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig.

2. Voor de woningen die geen geluidluwe zijde hebben, dienen maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen te worden opgenomen in de definitieve stukken en tekeningen.
3. De tot de woning behorende buitenruimte dient bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mag niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting.”

Daarnaast wordt in de regels artikel 10.1 Voorwaardelijke verplichting geluid toegevoegd:

1. “Het in gebruik nemen en gebruik houden van een geluidgevoelig gebouw is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A,k}$) een akoestisch binnenniveau geeft van ten hoogste 33 dB, waarbij rekening gehouden is met het gezamenlijk geluid, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dat onderdeel is van dit besluit.”
- x. *Geluidbelasting project op de omgeving: de verkeersbewegingen door de bestaande wijk nemen toe. Er is niet onderzocht wat de geluidimpact is van deze toevoeging op de bestaande woningen (verkeersaantrekkende werking). De conclusie is derhalve voorbarig en onjuist.*

Volgens artikel 5.78af van het Bkl dienen indirecte akoestische effecten inderdaad te worden beschouwd. In het akoestisch onderzoek is de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwbouw opgenomen bij de verkeersgegevens. Maar er is niet gekeken naar het effect van de verkeersgeneratie van het plan op omliggende al bestaande geluidgevoelige gebouwen. Gezien de omliggende wegen van het plangebied vrij lage etmaalintensiteiten hebben, zal de geluidbelasting relatief veel toenemen voor de woningen in de Le Sage ten Broekstraat en de Mgr. Zwijsenstraat. Het is echter onaannemelijk dat deze toename van de geluidbelasting zorgt voor een overschrijding van de standaardwaarde op de gevels van de aanliggende woningen aan deze wegen.

Volgens het Bkl hoeven wegen met een etmaalintensiteit van minder dan 2.500 mvt/etm niet te worden beschouwd. In paragraaf 6.2 van de beleidsregel geluid van de gemeente Valkenswaard is benoemd dat relevante wegen met een etmaalintensiteit van minder dan 2.500 mvt/etm wel dienen te worden beschouwd. Gezien het onaannemelijk is dat de standaardwaarde zal worden overschreden bij een intensiteit van 218 mvt/etm, is er geen sprake van relevante wegen. Naar aanleiding hiervan hoeven deze wegen niet te worden meegenomen. Een geluidbelasting onder de standaardwaarde wordt als algemeen acceptabel beschouwd. Ter verduidelijking zal bovenstaande in de motivering worden toegelicht.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt in paragraaf 5.3.2 een nadere toelichting opgenomen over het effect van de verkeersgeneratie van het plan op omliggende al bestaande geluidgevoelige gebouwen.

- y. *Er is een vlek met sterk verontreinigde grond aanwezig. Nergens wordt aangegeven waar deze zich bevindt noch welke impact deze heeft op de nieuwe bestemming. De kwaliteit van de gronden dient geschikt te zijn (of te worden gemaakt) om op te wonen. Nieuwe bodemgevoelige functies worden namelijk toegevoegd.*

Het uit bodemonderzoek is gebleken dat zeer plaatselijk een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond aanwezig is. De locatie van de verontreiniging is vermeld in het bodemrapport (p.8, figuur 3.3), die als bijlage bij de ruimtelijke motivering is gevoegd. De omvang van de PAK verontreiniging bedraagt circa 13 m² en is hiermee afgeperkt. Voordat gebouwd gaat worden op de locatie, zal de verontreinigde grond eerst volledig afgevoerd worden. Dit is geborgd in de regels van het TAM-omgevingsplan (artikel 9.2).

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

- z. *Er is gebleken dat er een verhoogde kans is op archeologische vondsten binnen het plangebied. Onduidelijk is wat het opnemen van een dubbelbestemming op het nieuwe plangebied concreet inhoudt, dit ook in relatie tot het advies om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.*

Op het moment dat er – na verkennend onderzoek of op basis van de uitkomsten van een vervolgonderzoek – geen aanwijzingen zijn dat er archeologische resten aanwezig zijn binnen een plangebied, dan wordt het plangebied vrijgegeven en wordt er geen dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

In dit geval is uit het verkennend onderzoek gebleken dat er kans is op waardevolle vondsten. Er zal daarom een vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is al een Programma van Eisen opgesteld en goedgekeurd. Het proefsleuvenonderzoek zal pas in een later stadium worden uitgevoerd. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen is er daarom voor gekozen om de voormalige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ over te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat de grond geroerd gaat worden vóórdat het vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden.

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

- aa. *De genoemde datum van 20 oktober 2025 inzake participatie is onjuist. De genoemde bezwaren van de aanwezigen worden correct weergegeven echter wordt één belangrijk aspect vergeten: de aanwezige buurtbewoners willen het voorgenomen plan niet. Zonder enige vorm van participatie is het plan gepresenteerd zonder de wijk te betrekken om aan te kunnen geven wat zij met deze locatie willen. Ook is nergens aangegeven waarom de huidige functies moeten verdwijnen om dit mogelijk te maken. In de directe nabijheid (aan de overzijde van speeltuin Geenhoven) is overigens meer ruimte voor een dergelijk plan. Alsook op het voormalige LTS-terrein.*

De genoemde datum van 20 oktober 2025 is inderdaad niet correct. Dit moet zijn 24 juni 2025, en zal worden aangepast. Wij zijn van mening dat de tekst zoals opgenomen in

paragraaf 6.2 correct is weergegeven. Uw stelling dat één belangrijk aspect is vergeten, delen wij niet. Er waren ook aanwezigen die aangaven te begrijpen dat het gebied wordt getransformeerd naar woningbouw. Gelet op het aantal ingekomen zienswijzen, terwijl een groot deel van de wijk schriftelijk is geïnformeerd over de terinzagelegging van het plan, delen wij uw mening niet dat de aanwezige buurtgenoten het voorgenomen plan niet willen.

Verder is het al jaren bekend dat op deze locatie een herontwikkeling zal plaatsvinden. In 2020 zijn al plannen gepresenteerd voor dit gebied. Het gebied was destijds één van de vijf gemeentelijke locaties waar transformatie noodzakelijk werd geacht om de locaties weer waarde te geven. Niet alleen waarde in financiële zin, maar ook waarde in de zin van een nieuwe kwaliteit voor de omgeving. Door de locaties te transformeren kan een grote boost worden gegeven aan de woningbehoefte binnen de gemeente. Omdat tijdens eerdere besluitvorming door college en raad al is besloten dat deze locaties volledig ingezet worden voor woningbouw, is ervoor gekozen om eerst een stedenbouwkundig voorkeursmodel vast te stellen alvorens richting de wijk te communiceren. Zo ook voor het plan aan de Le Sage ten Broekstraat. Vervolgens heeft er tussen 2020 en 2025 een aanpassing van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden, om te komen tot een haalbaar plan voor zowel de gemeente als voor Woningbelang. In januari 2025 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat, waarin aangepaste uitgangspunten zijn samengevat met betrekking tot parkeren, de woningbouwprogrammering, het planologisch kader en de financiële kaders. Dit is de basis geweest voor een verdere uitwerking van de plannen die op 24 juni 2025 aan omwonenden, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden zijn gepresenteerd.

Er zijn verschillende vormen van participatie mogelijk, oplopend van weinig tot veel invloed. Mede gelet op het voorgaande hebben wij ervoor gekozen om te raadplegen/consulteren (trede 2 van de participatieladder). Dit betekent dat belanghebbenden hun mening mogen geven en ideeën kunnen aandragen. De gemeente is niet verplicht de ideeën over te nemen of de plannen aan te passen, maar houdt er wel zoveel rekening mee. De inloopavond was dus 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. De reacties hadden met name betrekking op verkeer/parkeren en de hoogte van de bebouwing. Dit heeft ertoe geleid dat aanvullend tellingen zijn gedaan in het kader van de verkeersbewegingen en er meer parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden.

Er zijn meer locaties waar ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw onderzocht worden, zo ook op de locaties die door reclamant worden genoemd. Mede gelet op de enorme behoefte aan woningbouw betekent dit echter niet dat de locatie aan de Le Sage ten Broekstraat niet herontwikkeld hoeft te worden, of dat het programma op deze locatie wordt aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt in paragraaf 6.2 Participatie de datum aangepast naar 24 juni 2025.

bb. Er zijn alleen brieven verstuurd naar de bewoners van enkele straten die getroffen worden door dit plan, maar niet ook naar de eigenaren van die woningen. Verschillende woningen in de wijk worden namelijk particulier verhuurd. De eigenaren zijn niet betrokken in de participatie.

Onder de Omgevingswet is een initiatiefnemer verantwoordelijk voor het vroegtijdig informeren en betrekken van de omgeving bij plannen. Deze omgevingsdialoog is verplicht, maar wel vormvrij. Er is gekozen om op adresniveau de bewoners c.q. eigenaren in de directe omgeving te informeren, en uit te nodigen voor een informatieavond in juni 2025. Dat wellicht niet alle pandeigenaren hierdoor op de hoogte zijn geweest van de planvorming, wil niet zeggen dat er onvoldoende geparticipeerd is.

Daarnaast zijn gemeenten wettelijk verplicht om een ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage te leggen. De kennisgeving daarvan moet gebeuren via het elektronisch publicatieblad (officiëlebevestigingen.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 omwonenden. Wij hebben ervoor gekozen om opnieuw dezelfde adressen aan te schrijven als bij de informatieavond, echter ook dat is niet verplicht. Bewoners c.q. pandeigenaren moeten in beginsel zelf de (elektronische) publicaties in de gaten houden. Via de website 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.

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

cc. Gezien deze zienswijze en de gebrekkige en onvolledige onderbouwing kan niet worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen sprake van een stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, het voldoet niet aan de omgevingsaspecten en er worden wel waarden aangetast.

Korthedshalve verwijzen wij naar de beantwoording onder punt a t/m bb. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daar waar nodig wordt het TAM-omgevingsplan op onderdelen aangepast.

3. Reclamant 3, pro forma ingediend 20 januari 2026, ontvangen 20 januari 2026, aangevuld d.d. 3 februari 2026

a. Ten aanzien van de bouwhoogte is onvoldoende gemotiveerd waarom een hoogte van 7 bouwlagen noodzakelijk is en waarom niet is gekozen voor een minder ingrijpend alternatief (bijv. 4 à 5 lagen). De bouwhoogte is niet in overeenstemming met het bestaande karakter van de directe woonomgeving. Het plan heeft

onvoldoende aandacht voor de visuele impact, schaduwwerken, privacy-inbreuk en windhinder op de omliggende woningen. De effecten zijn niet in beeld gebracht met objectieve onderzoeken, terwijl het gaat om een zeer ingrijpende hoogtetoename in een woonwijk. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte te verlagen tot een passende en omgevingsvriendelijke hoogte.

Onder de Omgevingswet is windhinder onderdeel van de fysieke leefomgeving. Gemeenten moeten dit meenemen bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De rijksoverheid heeft voor dit aspect geen instructieregels opgesteld, waardoor gemeenten zelf mogen bepalen hoe zij met windhinder omgaan. De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat. In deze norm is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Dat is hier niet het geval. Voor beschut gelegen gebouwen tussen de 15 en 30 meter én voor onbeschut gelegen gebouwen tot een hoogte van 30 meter geldt dat een winddeskundig oordeel uitgevoerd moet worden om in te schatten of onderzoek nodig is.

Naar aanleiding van de zienswijze is daarom de notitie 'Theoretische beoordeling windhinder Le Sage ten Broekstraat te Valkenswaard' opgesteld. Hieruit volgt dat het aspect wind geen planologische belemmering vormt voor het planvoornemen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt een paragraaf over windhinder toegevoegd (paragraaf 5.3.6). De notitie 'Theoretische beoordeling windhinder Le Sage ten Broekstraat te Valkenswaard' wordt als bijlage 10 bij de motivering toegevoegd.

- b. Ten aanzien van de verkeersdruk wordt onvoldoende ingegaan op:*
- a. de reeds bestaande drukte en ervaren verkeersonveiligheid in de wijk;*
 - b. de beperkte breedte van de straten;*
 - c. de aanwezigheid van kwetsbare groepen (kinderen, fietsers);*
 - d. het feit dat de Mgr. Zwijsenstraat een eenrichtingsweg is;*
 - e. de bestaande knelpunten rond de kruisingen in de wijk.*

De conclusie dat de wegenstructuur voldoende capaciteit zou hebben is niet onderbouwd met een analyse van de daadwerkelijke verkeersveiligheid en leefbaarheid, maar slechts met een theoretische vergelijking met een maximumcapaciteit van 150-300 voertuigen/uur. Deze berekening is te abstract en houdt geen rekening met de huidige inrichting van de wijk. Daarnaast mist een beoordeling van de mogelijke verkeersonveiligheid situaties door toename van in- en uitrijdend verkeer tijdens de bouwfase, waarin vaak aanzienlijk meer verkeersbewegingen plaatsvinden.

Verzocht wordt een aanvullend verkeersonderzoek uit te voeren, inclusief analyse van verkeersveiligheid, bouwfase, cumulatieve effecten en gedragsmetingen.

Voor het beoordelen van de verkeerssituatie en ontsluitingen is praktijkonderzoek gedaan naar de bestaande situatie middels uitgebreide tellingen van de intensiteit, snelheid en rijrichting op diverse plekken in de wijk. Daarnaast is de situatie ter plekke beoordeeld. Het betreft dus niet enkel een theoretische vergelijking. De berekening

houdt wel rekening met de huidige inrichting en gebruik van de wegen. We zien dan ook geen noodzaak voor aanvullende onderzoeken. Voor de bouwfase / routing van het bouwverkeer wordt een separaat plan gemaakt in de uitvoeringsfase, omdat dit een tijdelijke situatie betreft. Met het bouwverkeer wordt dus geen rekening gehouden in de berekening.

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

- c. *De parkeerdruk wordt onderschat. De berekening is gemaakt op basis van gemiddelde normen, terwijl de directe omgeving nu al een hoge parkeerdruk ervaart. Het plan houdt geen rekening met meerdere autobezitters per huishouden, de bezoekersnormen zijn laag ingeschat en er is geen analyse van de avond- en weekenddruk. Het uitgangspunt dat 10 extra plaatsen t.o.v. de berekende behoefte voldoende zouden zijn, is niet realistisch. Zonder aanvullende maatregelen of het realiseren van bijv. een parkeerkelder is de verwachting dat de parkeerdruk op omliggende straten aanzienlijk zal toenemen. Verzocht wordt een realistische parkeeraanalyse op te stellen, inclusief scenario's voor hoge parkeerdruk en alternatieve maatregelen.*

De parkeerbalans is opgesteld aan de hand van het geldende en vastgestelde beleid. Dit beleid is gestoeld op landelijke normen en toegespitst naar de situatie in Valkenswaard (gekeken naar stedelijkheidsgraad, autobezit per woningtype etc.). In het beleid werken we niet met parkeerpieken, maar gaan we uit van maatgevende momenten. Als we uit zouden gaan van (enkele) parkeerpieken, zou dat betekenen dat men op alle andere momenten op lege verharding uitkijkt. De uitwerking van het parkeren voor dit woningbouwplan voldoet aan het vastgestelde beleid. De 10 extra parkeerplaatsen zijn vanuit het beleid gezien niet nodig of verplicht en dus al extra t.o.v. de parkeereis. Daarnaast is het ook niet aan voorliggend project om de (eventueel) bestaande parkeersituatie te verbeteren.

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

- d. *De tijdens de inloopavond op 24 juni 2025 genoemde aandachtspunten over bouwhoogte, verkeersontsluiting en parkeren zijn niet verwerkt in aanpassingen van het plan. De belangen van direct omwonenden worden ondergeschikt gemaakt aan de ambitie om meer woningen te bouwen, zonder dat er daadwerkelijk een evenwichtige belangenafweging plaatsvindt zoals de Omgevingswet vereist. Alternatieven (bijv. lagere bouwhoogte, andere positionering van het hoogste volume, andere ontsluitingsroute) zijn nooit serieus onderzocht, terwijl deze opties de impact op de omgeving aanzienlijk zouden beperken.*

Tijdens de inloopavond op 24 juni 2025 zijn onder meer zorgen geuit over het extra verkeer dat door het plan wordt gegenereerd in relatie tot de huidige wegenstructuur van de wijk. Naar aanleiding hiervan is nader onderzocht of de bestaande wegenstructuur de extra verkeersgeneratie kan opvangen. Hiervoor is onder meer de huidige verkeerssituatie in beeld gebracht aan de hand van verkeerstellingen, uitgevoerd in de

periode 3 t/m 23 september 2025. Ook is de verkeersgeneratie van de nieuwbouw vergeleken met de verkeersgeneratie van de bestaande bouw. De conclusies zijn opgenomen in de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat', die wordt bijgevoegd als bijlage bij de motivering. In deze memo zijn ook de mogelijkheden voor alternatieve ontsluitingsroutes opgenomen, bijvoorbeeld het realiseren van een ontsluiting op de Tienendreef of de Nieuwe Waalreseweg. Deze alternatieven zijn namelijk wel onderzocht, maar waren niet nader toegelicht in de ruimtelijke motivering.

Ten aanzien van de bouwhoogte zijn wij van mening dat de voorgestelde bouwhoogte stedenbouwkundig passend is in het gebied. De plek waar het woongebouw is gepland is gelegen op een markante plek aan twee belangrijke toegangswegen tot Valkenswaard. Het maken van een ruimtelijk gebaar in de vorm van een woongebouw van zeven bouwlagen geeft herkenning aan de plek voor voorbijgangers over de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef, en versterkt daardoor de oriëntatie binnen het dorp. We zijn van mening dat dit van belang is voor de stedenbouwkundige structuur van Valkenswaard. Met de keuze voor een woongebouw van zeven bouwlagen is de afstand tot de bestaande woningen in de wijk in acht genomen. Een afstand van minimaal 42 meter is, als het gaat om behoud van privacy, een prima uitgangspunt in vergelijking tot de afstand die de bestaande woningen onderling tot elkaar hebben.

Desondanks begrijpen wij uw zorgen en hebben wij onderzocht of het mogelijk is om het aantal bouwlagen te verminderen, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal woningen. Het gewenste programma (13 appartementen van 50-70 m² en 12 appartementen van 70-100 m²) past, gelet op de footprint van het gebouw, niet in vijf bouwlagen. In dat geval is alleen ruimte voor appartementen van 50-70 m². Dat is niet wenselijk, omdat het woningaanbod daarmee te eenzijdig wordt. Voor een goed woon- en leefklimaat is juist een zekere mate van diversiteit in woningtypologieën belangrijk, zodat niet alleen kleinere en sociale woningen worden gerealiseerd, maar er ook variatie ontstaat die bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Het voorgestelde programma past wel in zes bouwlagen. Wij zullen daarom de maximale goot- en bouwhoogte verlagen van 23 meter naar 20 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Op de kaart wordt de maximale goot- en bouwhoogte van het noordelijk gelegen bouwvlak gewijzigd van 23 meter naar 20 meter. In de motivering worden paragraaf 3.1 en 3.2 hierop aangepast. Ook wordt de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' als bijlage bij de motivering toegevoegd.

4. Reclamant 4, 20 januari 2026, ontvangen 20 januari 2026

- a. *Reclamant geeft aan dat het bijzonder jammer is dat het buurthuis en een zeer druk bezocht sportveld moeten verdwijnen uit de wijk Kerkakkers. Er is niet onderbouwd waarom dit acceptabel is. Reclamant gaat daar t.z.t. zeker bezwaar tegen maken.*

Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat zowel op lokaal als regionaal en provinciaal niveau het beleid er sterk op gericht is 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 locatie aan de Le Sage ten Broekstraat is een van de locaties in Valkenswaard waar een substantieel aantal woningen kan worden toegevoegd. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden, wat soms ook tot gevolg heeft dat bestaande functies moeten wijken.

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

b. Reclamant geeft aan dat de meeste wijkbewoners in de veronderstelling waren dat er ongeveer 24 tot 30 woningen gebouwd zouden worden. Nu blijkt echter dat het gaat om twee appartementsgebouwen, waarvan er één tot wel 7 woonlagen gaat. De wijkbewoners worden er nu mee geconfronteerd, zijn stomverbaasd en zijn van mening dat dit stedenbouwkundig niet verantwoord is. Nergens in Valkenswaard staat een appartementsgebouw van 7 verdiepingen, hooguit 5 verdiepingen. De bewering dat een dergelijke woontoren van 7 verdiepingen een herkenningspunt is, wordt als totaal ridicuul bestempeld.

Het al jaren bekend dat op deze locatie een herontwikkeling zal plaatsvinden. In 2020 zijn al plannen gepresenteerd voor dit gebied. Het gebied was destijds één van de vijf gemeentelijke locaties waar transformatie noodzakelijk werd geacht om de locaties weer waarde te geven. Niet alleen waarde in financiële zin, maar ook waarde in de zin van een nieuwe kwaliteit voor de omgeving. Door de locaties te transformeren kan een grote boost worden gegeven aan de woningbehoefte binnen de gemeente. Dit plan ging destijds uit van 60 appartementen, verdeeld over vier appartementengebouwen.

Vervolgens heeft er tussen 2020 en 2025 een aanpassing van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden, om te komen tot een haalbaar plan voor zowel de gemeente als voor Woningbelang. In januari 2025 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat, waarin aangepaste uitgangspunten zijn samengevat met betrekking tot parkeren, de woningbouwprogrammering, het planologisch kader en de financiële kaders. Dit is de basis geweest voor een verdere uitwerking van de plannen die op 24 juni 2025 tijdens een inloopavond aan omwonenden, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden zijn gepresenteerd. Het nieuwe plan gaat uit van 68 appartementen, verdeeld over 2 woonblokken.

De plek waar het woongebouw is gepland is gelegen op een markante plek aan twee belangrijke toegangswegen tot Valkenswaard. Het maken van een ruimtelijk gebaar in de vorm van een woongebouw van zeven bouwlagen geeft herkenning aan de plek voor

voorbijgangers over de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef, en versterkt daardoor de oriëntatie binnen het dorp. We zijn van mening dat dit van belang is voor de stedenbouwkundige structuur van Valkenswaard. De locatie hoort in stedenbouwkundige zin bij de ruimtelijke structuur van de Nieuwe Waalreseweg/Tienendreef en niet bij de woonwijk van reclamant. Het overnemen van de bouwhoogte van de bestaande woningen in de wijk is stedenbouwkundig gezien daarom geen vanzelfsprekendheid zoals dat door reclamant wordt gezien. Met de keuze voor een woongebouw van zeven bouwlagen is de afstand tot de bestaande woningen in de wijk in acht genomen. Een afstand van minimaal 42 meter is, als het gaat om behoud van privacy, een prima uitgangspunt in vergelijking tot de afstand die de woningen onderling tot elkaar hebben. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde bouwhoogte stedenbouwkundig passend is in het gebied.

Desondanks begrijpen wij uw zorgen en hebben wij onderzocht of het mogelijk is om het aantal bouwlagen te verminderen, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal woningen. Het gewenste programma (13 appartementen van 50-70 m² en 12 appartementen van 70-100 m²) past, gelet op de footprint van het gebouw, niet in vijf bouwlagen. In dat geval is alleen ruimte voor appartementen van 50-70 m². Dat is niet wenselijk, omdat het woningaanbod daarmee te eenzijdig wordt. Voor een goed woon- en leefklimaat is juist een zekere mate van diversiteit in woningtypologieën belangrijk, zodat niet alleen kleinere en sociale woningen worden gerealiseerd, maar er ook variatie ontstaat die bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Het voorgestelde programma past wel in zes bouwlagen. Wij zullen daarom de maximale goot- en bouwhoogte verlagen van 23 meter naar 20 meter.

De stelling dat er in Valkenswaard alleen appartementsgebouwen van ten hoogste 5 bouwlagen staan, is overigens onjuist. Zo is op de hoek Waalreseweg/Dijkstraat een appartementsgebouw gelegen van 6 bouwlagen. En ook op het EMA-terrein is bebouwing mogelijk gemaakt tot 26 meter hoogte.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Op de kaart wordt de maximale goot- en bouwhoogte van het noordelijk gelegen bouwvlak gewijzigd van 23 meter naar 20 meter. In de motivering worden paragraaf 3.1 en 3.2 hierop aangepast.

c. Vanuit de balkons van deze appartementen is sprake van inkijk in de tuinen van de bewoners van de Le Sage ten Broekstraat, Mr. Van Sonstraat, Mgr. Zwijsenstraat en het Aangelag. Gemaakte dronebeelden op een hoogte van 7 verdiepingen bevestigen dit aspect van inkijk. Reclamant vindt het dan ook raar dat in het plan t.a.v. dit aspect nergens gesproken worden over planschade voor betreffende woningen.

Zoals aangegeven onder punt b. wordt de maximale goot- en bouwhoogte van het noordelijk gelegen appartementenbouw verlaagd. Verder merken wij op dat de afstand van het bouwvlak van het nieuwe plan tot aan de tuinen van de bestaande woningen in de wijk minimaal 42 meter bedraagt. Deze afstanden zijn in een binnenstedelijke omgeving acceptabel, temeer omdat in een binnenstedelijke omgeving in beginsel

andere eisen gesteld mogen worden aan afstanden en de daaraan gerelateerde mate van bijvoorbeeld privacy. Dit volgt onder meer uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bovendien is op kortere afstand al bebouwing gelegen die van invloed is op de privacy in de genoemde tuinen. In de bestaande situatie is dus ook al inkijk mogelijk vanuit de bestaande woningen richting de tuinen.

Niet is uitgesloten dat de realisatie van het appartementengebouw zal leiden tot enige vermindering van de privacy, echter gelet op het voorgaande leidt dit niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen in de wijk en aan het Aangelag.

Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe plan, dan 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. Wij willen er wel op wijzen dat onder de Omgevingswet een normaal maatschappelijk risico van 4% wordt gehanteerd. 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.

d. Er zijn 80 parkeerplaatsen voor in totaal 68 appartementen, dit is te weinig. Is al bekend hoeveel van die parkeerplaatsen een laadpaal krijgen voor een elektrische auto. En er komen natuurlijk ook plaatsen voor invalide bewoners bij. Het is dan maar de vraag of alle bewoners wel een parkeerplaats hebben. Dat is al zeker niet het geval als er gezinnen wonen met meerdere auto's. In de huidige situatie is er in de wijk 's-nachts nagenoeg al geen parkeerplaats meer te vinden. En dan krijgen de bewoners ook nog wel eens bezoek of hebben bijvoorbeeld een feestje. De toevoeging van de woningen kan dus voor veel problemen gaan zorgen, vooral in de nabij gelegen straten.

De parkeerbalans is opgesteld aan de hand van de Nota parkeernormen 2023. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en kaders. In deze normen wordt rekening gehouden met type woningen, aantal te verwachten auto's per type woning, bezoekers, etc. Dit alles heeft geleid tot een parkeervraag van 70. In het projectgebied zullen echter 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De gehele parkeervraag wordt in het projectgebied opgelost en voldoet dus aan het beleid. Het is niet aan project om ook een oplossing te bieden voor de bestaande parkeersituatie.

Het is nog niet bekend hoeveel parkeerplaatsen een laadpaal krijgen. Voor woningbouw is het wel verplicht dat er minimaal de voorbereiding voor laadpalen wordt aangelegd in geval van een terrein met meer dan 10 parkeerplaatsen. Daar is hier sprake van. Er moet dan voor minimaal 1 op de 5 parkeerplaatsen voorbereiding (kabelgoten / loze leiding) onder de parkeerplaatsen aangelegd worden.

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

- e. *Nergens blijkt dat er een nieuwe ontsluitingsweg komt. Vooral de laatste jaren wordt het steeds moeilijker om de wijk uit te komen. Er wordt volledig ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat er heel veel eenrichtingswegen zijn in deze wijk. Mocht dit plan doorgaan dat stelt reclamant voor om alsnog een nieuwe ontsluitingsweg op te nemen. Via de Ch. Ruijs de Beerenbrouckstraat die dan aansluit op de Nieuwe Waalreseweg of via de Le Sage ten Broekstraat die dan aansluit op de Tienendreef. Mocht die aansluiting er niet komen dan gaat reclamant dit zeker aanvechten.*

Op 24 juni 2025 heeft er een inloopavond plaatsgevonden waar de plannen voor het gebied zijn gepresenteerd. Tijdens deze inloopavond zijn zorgen geuit over het extra verkeer dat door het plan wordt gegenereerd in relatie tot de huidige wegenstructuur van de wijk. Naar aanleiding hiervan is nader onderzocht of de bestaande wegenstructuur de extra verkeersgeneratie kan opvangen. Hiervoor is onder meer de huidige verkeerssituatie in beeld gebracht aan de hand van verkeerstellingen, uitgevoerd in de periode 3 t/m 23 september 2025. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de memo 'Verkeer Woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat'. Te zien is onder meer dat het aantal verkeersbewegingen in het drukste uur varieert van 116 in de Mgr. Poelsstraat tot 16 in de Mr. van Sonstraat. Ook is de verkeersgeneratie van de nieuwbouw vergeleken met de verkeersgeneratie van de bestaande bouw. Geconcludeerd is dat er een toename van verkeer te verwachten is van 124 voertuigen per etmaal en 12 voertuigen in het drukste uur. In afbeelding 2 van de memo is te zien hoe deze extra verkeersbewegingen zich in het minst gunstige scenario verdelen over de verschillende straten.

De werkelijke capaciteit van een 30 km/h weg (woonstraat / erftoegangsweg binnen de bebouwde kom) is afhankelijk van veel factoren zoals wegbreedte, hoeveelheid vrachtverkeer en (brom)fietzers op de rijbaan, hoeveelheid tegenliggers, aanwezigheid van uitritten en parkeervoorzieningen, aanwezigheid van snelheid beperkende maatregelen en de aanwezigheid van gelijkwaardige kruispunten. Alhoewel er tegenwoordig geen harde cijfers worden gegeven voor de capaciteit van wegen, wordt als vuistregel aangehouden dat een erftoegangsweg (type woonstraat met tweerichtingsverkeer, voornamelijk verblijven met lokale ontsluitingsfunctie) max. 150 tot 300 voertuigen per drukste uur kan verwerken. De bijbehorende etmaalintensiteit geeft dan een streefwaarde van 1500 en max 3000 verkeersbewegingen. Voor een eenrichtingsweg ligt dit uiteraard lager.

Voor de wijk Kerkakkers en de ontsluiting van het nieuwbouwproject Le Sage ten Broekstraat betekent dit dat de huidige wegenstructuur de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen kan opvangen. Zo zal de Mr. van Sonstraat straks naar verwachting maximaal 300 verkeersbewegingen *per etmaal* hebben. Dat ligt nog (ver) onder de streefwaardes voor eenrichtingsverkeer. Procentueel kan een toename van bijna 40% bij omwonenden als veel worden ervaren. Maar absoluut gezien is de verkeerstoename beperkt en is de bestaande wegenstructuur ervoor ingericht om deze

aantallen goed af te kunnen wikkelen zonder daarmee een probleem voor de omgeving te vormen.

In het voortraject is ook onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om het plangebied te ontsluiten, bijvoorbeeld het realiseren van een ontsluiting op de Tienendreef of de Nieuwe Waalreseweg. Deze zijn echter niet nader toegelicht in de ruimtelijke motivering. Aan de ruimtelijke motivering wordt daarom de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' toegevoegd als bijlage. Hierin is gemotiveerd aangegeven waarom alternatieve ontsluitingen niet wenselijk worden geacht, maar is ook uitgebreid ingegaan op de wegenstructuur in relatie tot de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Aan de motivering wordt de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' als bijlage toegevoegd.

f. Een meetperiode van 20 dagen is een tamelijke korte periode om verkeersbewegingen goed te kunnen monitoren en daaraan conclusies te verbinden.

Voor de telling is wel degelijk een gangbare meetperiode aangehouden. Veelal is twee weken bij slangtellingen gebruikelijk, de telperiode is hier zelfs iets langer. Geteld is buiten vakantieperioden en zonder extreme weersomstandigheden (bijvoorbeeld extreme sneeuwval), de tellingen kunnen dus als representatief worden beschouwd.

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

g. Is het wel correct om de nachtelijke uren in deze berekening mee te nemen? Reclamant denkt van niet, en dan krijg je een andere uitkomst.

De berekening is correct. In de tellingen wordt uiteraard ook in de nacht geregistreerd, maar in de berekeningen is uitgegaan van het drukste uur. Het gaat om 218 verkeersbewegingen per etmaal voor de nieuwe situatie *minus* de verkeersbewegingen van de bestaande situatie (94 per etmaal). Er is dus sprake van een toename van 124 voertuigen per etmaal, wat 12 bewegingen per drukste uur betekent (het drukste uur = 10% van etmaalintensiteit).

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

h. Op p.18 wordt in tabel 3 een vergelijking getrokken met een weg voor tweerichtingsverkeer terwijl het een eenrichtingsweg betreft. Alle betreffende straten zijn eenrichtingswegen. Is de conclusie dan wel juist? Omdat het eenrichtingswegen zijn, is ook de bewering onjuist dat de bestaande wegenstructuur ervoor ingericht is om de nieuwe verkeerstoename op te vangen.

De betreffende straten zijn inderdaad eenrichtingsstraten, maar geen woonerven. Er zal dus ook in de huidige situatie meer verkeer doorheen rijden dan enkel voor de woningen

zelf. De berekeningen en vergelijkingen zijn correct. In de conclusie is gesteld dat een erftoegangsweg (type woonstraat met tweerichtingsverkeer, voornamelijk verblijven met lokale ontsluitingsfunctie) maximaal 150 tot 300 voertuigen *per drukste uur* kan verwerken. De bijbehorende etmaalintensiteit geeft dan een streefwaarde van 1500 verkeersbewegingen en een maximum van 3000 verkeersbewegingen. Voor een eenrichtingsweg ligt dit uiteraard lager. De Mr. van Sonsstraat bijvoorbeeld zal straks naar verwachting maximaal 300 verkeersbewegingen *per etmaal* hebben. Dat ligt nog (ver) onder de streefwaardes voor eenrichtingsverkeer.

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

- i. Er wordt aangegeven dat de open ruimtes tussen de bebouwing worden gebruikt als gazon, verderop staat dat er waterberging wordt gecreëerd. Dit is niet duidelijk.*

De open ruimtes tussen de bebouwing worden groen ingericht: bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden, de parkeerplaatsen worden groen ingepast en waar mogelijk wordt de ruimte ingericht als gazon. Dit wil echter niet zeggen dat het gehele gebied wordt ingericht als gazon, dat is ook niet wat in de ruimtelijke motivering wordt gesteld. Er gelden immers ook waterbergingseisen binnen het plangebied. Dit kan door gebruik te maken van groene daken, in te zetten op halfverhardingen van de parkeerplaatsen, maar ook het aanleggen van een wadi. Deze is voorzien in de ruimte tussen de parkeerkoffers, grenzend aan de Mgr. Zwijsenstraat. Een wadi wordt overigens vrijwel altijd groen uitgevoerd. Het één sluit het ander dus niet uit. In een latere fase van de planvorming worden het groeninrichtingsplan en het watersysteem verder uitgewerkt.

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

- j. In het plangebied zal waterberging plaatsvinden, waar dan?*

Zoals genoemd onder punt i. is vooralsnog een wadi voorzien in de ruimte tussen de parkeerkoffers, grenzend aan de Mgr. Zwijsenstraat. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem echter verder uitgewerkt. Op dit moment is het dus inderdaad nog niet zichtbaar op de tekeningen waar de wadi's zullen komen. In de regels is wel geborgd dat voldaan moet worden aan de waterbergingseis conform het Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard (in artikel 2 lid 2 is een verwijzing opgenomen naar het Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging' waar in artikel 9.1 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor waterberging).

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

- k. De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Kan de bestaande riolering deze nieuwe capaciteit wel aan? Hier is niets over opgenomen.*

Door extra ruimte te maken voor water, door de aan te leggen waterberging en minder oppervlak te verharden, komt er minder druk op het riool te staan vanuit regenwater dan nu. In deze buurt ligt een gemengd riool: dat voert zowel regenwater als afvalwater af via dezelfde buizen. Daardoor kan het riool de aansluiting van nieuwe woningen goed aan zonder dat er problemen ontstaan. Het riool is namelijk berekend op afvoeren van regenwater tijdens een flinke bui. De afvoer extra van afvalwater van woningen, wat veel minder zal zijn dan de afvoer van regenwater tijdens een bui, zal hierdoor geen probleem zijn.

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

l. De nieuwe woningen worden aardgasvrij gerealiseerd. Gebeurt dit middels warmtepompen? Dit kan veel geluidsoverlast betekenen, is er al onderzocht wat voor geluidbelasting dit voor de bestaande woningen zal geven?

In de basis moet er voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In de instructieregels zijn geen geluidnormen opgenomen ten aanzien van bouwinstallaties. Daarnaast wordt geluid ten gevolge van wonen uitgesloten van toetsing aan paragraaf 5.1.4.2 Geluid door activiteiten van het Bkl. Er is geen direct beoordelingskader opgenomen in het Bkl ten aanzien van bouwinstallaties.

Daarentegen is er wel jurisprudentie rondom warmtepompen en geluidbelasting. Deze heeft weliswaar betrekking op oude wetgeving, maar hier kan niet zonder meer aan voorbij gegaan worden. Het TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat geeft slechts de kaders voor het gebruik en de bebouwing van de gronden, er is nog geen ontwerp voor de twee appartementengebouwen. Het is dus ook nog niet duidelijk welke warmtepompen geïnstalleerd worden en waar deze geplaatst worden. Het is daarom in deze fase van de planvorming niet mogelijk om hier een gedegen onderzoek naar te doen. Om te borgen dat in de uitvoering van de (technische) bouwactiviteit de cumulatieve geluidbelasting van de installaties wordt bepaald, zal een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de regels wordt artikel 9.1 ‘Voorwaardelijke verplichting geluid door installaties’ toegevoegd:

“Voor het aanvragen van de technische bouwactiviteit moet worden onderbouwd dat de cumulatieve geluidbelasting van de installaties voldoet aan de normen opgenomen in artikel 4.108 lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.”

m. Op p.27 wordt aangegeven dat meer rekening gehouden moet worden met extremen. Wat wordt hiermee bedoeld?

In de kamerbrief ‘Water en bodem sturend’ (25 november 2022) wordt beschreven dat Nederland steeds vaker geconfronteerd wordt met wateroverlast, droogte, bodemdaling

en hitte. Daarom moeten water en bodem leidend zijn bij keuzes over waar en hoe gebouwd wordt. Benadrukt wordt dat klimaatextremen (zoals overstromingen, droogte en hitte) onderdeel moeten zijn van het ontwerp en besluitvorming over verstedelijking.

In het TAM-omgevingsplan is rekening gehouden met het uitgangspunt over extremen. In de ruimtelijke motivering is specifiek ingegaan op de aspecten water en bodem. Meer concreet worden binnen het plangebied onder andere de volgende maatregelen toegepast:

- in de regels zijn waterbergingseisen opgenomen. In de nadere uitwerking zal dit worden vertaald door onder meer wadi's en halfverharde parkeerplaatsen aan te leggen;
- een aanzienlijk deel van het plangebied wordt bestemd als Groen, waardoor geborgd wordt dat het gebied een groene inrichting krijgt;
- er wordt gebruik gemaakt van groene daken.

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

n. Op p.29 wordt gesproken over een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Hoezo? Het betreft toch vooral sociale huurwoningen. Het vestigingsklimaat voor de aanwezige woningen zal drastisch afnemen. Dus het is voorspelbaar dat er veel planschadeverzoeken zullen komen.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant benadrukt dat een concurrerende, duurzame economie alleen mogelijk is met een goede ruimtelijke kwaliteit, voldoende woningen, vitale steden en sterke stedelijke netwerken. De provincie ziet woningbouw expliciet als een cruciale factor voor brede welvaart, economische ontwikkeling en het aantrekken van talent.

De bouw van 68 appartementen, waaronder sociale huur en betaalbare koop, draagt bij aan de provinciale opgave om voldoende en diverse woningen te realiseren, een belangrijke randvoorwaarde voor brede welvaart en economische concurrentiekracht. De woningbouwontwikkeling versterkt de levendigheid van het dorp, ondersteunt de lokale voorzieningen en stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer. Het plan draagt op deze manier bij aan een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige leefomgeving, wat de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats voor inwoners en bedrijven vergroot. Wij zien dan ook niet in waarom het vestigingsklimaat voor de *aanwezige woningen* drastisch zal afnemen en waarom dit leidt tot veel verzoeken om nadeelcompensatie.

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

o. Op p.31 wordt beweerd dat het plan een positieve impact heeft op de omgevingskwaliteit. Dit is niet juist. De wijk heeft alleen maar nadelen van de genoemde ontwikkeling: veel meer verkeer, minder openbare ruimte, de maatschappelijke- en sportruimte nemen af, velen hebben minder privacy. En wat te

denken van de bouwactiviteiten. De wijk is misschien wel jarenlang gedeeltelijk niet te bereiken. Hoe moet al dat bouwverkeer en de materialen op de plek komen?

Voor wat betreft de omgevingskwaliteit verwijzen wij u naar de beantwoording onder punt a t/m n, waaruit blijkt dat er sprake is van positieve impact op de omgevingskwaliteit en dat het plan past binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Voor wat betreft de bouwactiviteiten is het niet wenselijk om het bouwverkeer door de wijk te leiden, dit willen we dus buiten de wijk om oplossen. In dat geval komt er een tijdelijke aansluiting op een van de toegangswegen (Tienendreef of Nieuwe Waalreseweg). Dit wordt echter pas in een later stadium verder uitgewerkt.

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

p. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is extra geluidwering nodig om de nieuwe woningen en deze bewoners te beschermen ten het vrijkomend geluid van de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef. Een nader onderzoek is nodig om deze geluidwering te bepalen. Deze geluidwering is uiterst kostbaar en heeft derhalve impact op de financiële haalbaarheid. Echter hier wordt in hoofdstuk 6 geen aandacht aan besteed, de onderbouwing is onvolledig.

Voor dit plan is door de gemeente een grondexploitatie (GREX) geopend. Daarbij zijn de financiële consequenties en risico's die op dit moment bekend zijn, zoals mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), bodemonderzoek en sanering, geluidbelasting en de benodigde gevelwering, zoveel mogelijk in de exploitatie meegenomen. Eventuele resterende onzekerheden worden via de reguliere risicobeheersing binnen de GREX gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

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

q. Geluidbelasting project op de omgeving: de verkeersbewegingen door de bestaande wijk nemen toe. Er is niet onderzocht wat de geluidimpact is van deze toevoeging op de bestaande woningen. De conclusie is derhalve voorbarig en onjuist.

Volgens artikel 5.78af van het Bkl dienen indirecte akoestische effecten inderdaad te worden beschouwd. In het akoestisch onderzoek is de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwbouw opgenomen bij de verkeersgegevens. Maar er is niet gekeken naar het effect van de verkeersgeneratie van het plan op omliggende al bestaande geluidgevoelige gebouwen. Gezien de omliggende wegen van het plangebied vrij lage etmaalintensiteiten hebben, zal de geluidbelasting relatief veel toenemen voor de woningen in de Le Sage ten Broekstraat en de Mgr. Zwijsenstraat. Het is echter onaannemelijk dat deze toename van de geluidbelasting zorgt voor een overschrijding van de standaardwaarde op de gevels van de aanliggende woningen aan deze wegen.

Volgens het Bkl hoeven wegen met een etmaalintensiteit van minder dan 2.500 mvt/etm niet te worden beschouwd. In paragraaf 6.2 van de beleidsregel geluid van de gemeente Valkenswaard is benoemd dat relevante wegen met een etmaalintensiteit van minder

dan 2.500 mvt/etm wel dienen te worden beschouwd. Gezien het onaannemelijk is dat de standaardwaarde zal worden overschreden bij een intensiteit van 218 mvt/etm, is er geen sprake van relevante wegen. Naar aanleiding hiervan hoeven deze wegen niet te worden meegenomen. Een geluidbelasting onder de standaardwaarde wordt als algemeen acceptabel beschouwd. Ter verduidelijking zal bovenstaande in de ruimtelijke motivering worden toegelicht.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. In de motivering wordt in paragraaf 5.3.2 een nadere toelichting opgenomen over het effect van de verkeersgeneratie van het plan op omliggende al bestaande geluidgevoelige gebouwen.

r. Er is een vlek met sterk verontreinigde grond aanwezig. Nergens wordt aangegeven waar deze zich bevindt noch welke impact deze heeft op de bestaande en nieuwe woningen. De kwaliteit van de gronden dient geschikt te zijn om op te wonen.

Het uit bodemonderzoek is gebleken dat zeer plaatselijk een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond aanwezig is. De locatie van de verontreiniging is vermeld in het bodemrapport (p.8, figuur 3.3), die als bijlage bij de ruimtelijke motivering is gevoegd. De omvang van de PAK verontreiniging bedraagt circa 13 m² en is hiermee afgeperkt. Voordat gebouwd gaat worden op de locatie, zal de verontreinigde grond eerst volledig afgevoerd worden. Dit is geborgd in de regels van het TAM-omgevingsplan (artikel 9.2).

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

s. Wordt er al rekening gehouden door de gemeente met de financiële uitvoerbaarheid van dit plan. Daarbij moeten aspecten die onzeker zijn (eventuele planschade, bodemverontreiniging, geluidbelasting en de gevelwering) meegewogen worden.

Voor dit plan is door de gemeente een grondexploitatie (GREX) geopend. Daarbij zijn de financiële consequenties en risico's die op dit moment bekend zijn, zoals mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), bodemonderzoek en sanering, geluidbelasting en de benodigde gevelwering, zoveel mogelijk in de exploitatie meegenomen. Eventuele resterende onzekerheden worden via de reguliere risicobeheersing binnen de GREX gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

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

t. De gemeente schiet ernstig tekort in het juist informeren van de bewoners van de wijk. Waarom geen referendum waarbij de wijkbewoners juist geïnformeerd worden door de gemeente over dit plan met de appartementen tot wel 7 hoog? Reclamant stelt dat het draagvlak bij de wijkbewoners voor dit plan op deze locatie totaal ontbreekt. Het plan is gepresenteerd zonder de wijk te betrekken (op enkele straten na dan). Reclamant heeft niets mogen ontvangen. Hoe dan participatie?

In 2020 zijn al plannen gepresenteerd voor dit gebied. Het gebied was destijds één van de vijf gemeentelijke locaties waar transformatie noodzakelijk werd geacht om de locaties weer waarde te geven. Niet alleen waarde in financiële zin, maar ook waarde in de zin van een nieuwe kwaliteit voor de omgeving. Door de locaties te transformeren kan een grote boost worden gegeven aan de woningbehoefte binnen de gemeente. Omdat tijdens eerdere besluitvorming door college en raad al is besloten dat deze locaties volledig ingezet worden voor woningbouw, is ervoor gekozen om eerst een stedenbouwkundig voorkeursmodel vast te stellen alvorens richting de wijk te communiceren. Zo ook voor het plan aan de Le Sage ten Broekstraat. Vervolgens heeft er tussen 2020 en 2025 een aanpassing van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden, om te komen tot een haalbaar plan voor zowel de gemeente als voor Woningbelang. In januari 2025 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat, waarin aangepaste uitgangspunten zijn samengevat met betrekking tot parkeren, de woningbouwprogrammering, het planologisch kader en de financiële kaders. Dit is de basis geweest voor een verdere uitwerking van de plannen die op 24 juni 2025 aan omwonenden, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden zijn gepresenteerd. Wij hebben hiervoor de direct omwonenden aangeschreven, maar de aankondiging heeft ook op de gemeentelijke website (www.ons.valkenswaard.nl) gestaan.

Er zijn verschillende vormen van participatie mogelijk, oplopend van weinig tot veel invloed. Mede gelet op het voorgaande hebben wij ervoor gekozen om te raadplegen/consulteren (trede 2 van de participatieladder). Dit betekent dat belanghebbenden hun mening mogen geven en ideeën kunnen aandragen. De gemeente is niet verplicht de ideeën over te nemen of de plannen aan te passen, maar houdt er wel zoveel rekening mee. De inloopavond was dus 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. De reacties hadden met name betrekking op verkeer/parkeren en de hoogte van de bebouwing. Dit heeft ertoe geleid dat aanvullend tellingen zijn gedaan in het kader van de verkeersbewegingen en er meer parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden.

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

u. Reclamant vraagt zich af waarom dit plan niet iets verder op het nog steeds braakliggende terrein aan de Nieuwe Waalreseweg gerealiseerd wordt. Hier zou jaren terug toch gebouwd gaan worden en hier is plaats genoeg.

Dat er aan de Nieuwe Waalreseweg 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. Er zijn in Valkenswaard meer locaties waar ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw onderzocht worden, of waar inmiddels al bestemmingsplannen voor zijn vastgesteld. Maar mede gelet op de enorme behoefte aan woningbouw betekent dit niet dat de locatie aan de Le Sage ten Broekstraat niet herontwikkeld hoeft te worden, of dat het programma op deze locatie wordt aangepast.

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

- v. *Er is sprake van een onvolledige en gebrekkige onderbouwing. Er is geen sprake van een stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, het voldoet niet aan de omgevingsaspecten en er worden wel waarden aangetast. Het plan voldoet dus niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Kortheidshalve verwijzen wij naar de beantwoording onder punt a t/m u. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daar waar nodig wordt het TAM-omgevingsplan op onderdelen aangepast.

5. Reclamant 4, ontvangen 21 januari 2026

- a. *Reclamant dient mede namens zijn straatgenoten een zienswijze in tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat.*

Uit de zienswijze blijkt niet dat reclamant deze indient namens zijn straatgenoten. De zienswijze is niet ondertekend door anderen dan reclamant. Wij beschouwen de zienswijze dan ook als een individuele zienswijze.

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

- b. *Reclamant geeft aan dat niet akkoord te gaan met een 7 verdiepingen hoge flat, waardoor er zeker inkijk in de tuin ontstaat.*

De plek waar het woongebouw is gepland is gelegen op een markante plek aan twee belangrijke toegangswegen tot Valkenswaard. Het maken van een ruimtelijk gebaar in de vorm van een woongebouw van zeven bouwlagen geeft herkenning aan de plek voor voorbijgangers over de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef, en versterkt daardoor de oriëntatie binnen het dorp. We zijn van mening dat dit van belang is voor de stedenbouwkundige structuur van Valkenswaard. De locatie hoort in stedenbouwkundige zin bij de ruimtelijke structuur van de Nieuwe Waalreseweg/ Tienendreef. Het overnemen van de bouwhoogte van de bestaande woningen in de wijk is stedenbouwkundige gezien daarom geen vanzelfsprekendheid. Met de keuze voor een woongebouw van zeven bouwlagen is de afstand tot de woningen aan het Aangelag in acht genomen. Een afstand van minimaal 70 meter is, als het gaat om behoud van

privacy, een prima uitgangspunt in vergelijking tot de afstand die de woningen aan het Aangelag en de omliggende straten onderling tot elkaar hebben. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde bouwhoogte stedenbouwkundig passend is in het gebied.

Desondanks begrijpen wij uw zorgen en hebben wij onderzocht of het mogelijk is om het aantal bouwlagen te verminderen, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal woningen. Het gewenste programma (13 appartementen van 50-70 m² en 12 appartementen van 70-100 m²) past, gelet op de footprint van het gebouw, niet in vijf bouwlagen. In dat geval is alleen ruimte voor appartementen van 50-70 m². Dat is niet wenselijk, omdat het woningaanbod daarmee te eenzijdig wordt. Voor een goed woon- en leefklimaat is juist een zekere mate van diversiteit in woningtypologieën belangrijk, zodat niet alleen kleinere en sociale woningen worden gerealiseerd, maar er ook variatie ontstaat die bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Het voorgestelde programma past wel in zes bouwlagen. Wij zullen daarom de maximale goot- en bouwhoogte verlagen van 23 meter naar 20 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Op de kaart wordt de maximale goot- en bouwhoogte van het noordelijk gelegen bouwvlak gewijzigd van 23 meter naar 20 meter. In de motivering worden paragraaf 3.1 en 3.2 hierop aangepast.

c. Er staan 80 parkeerplaatsen voor in totaal 68 appartementen. Dit is waarschijnlijk veel te weinig. De vrees bestaat dat er dan geparkeerd gaat worden in de straat van reclamant. Dat is een smalle eenrichtingsstraat. Daar zijn op dit moment wel enkele parkeerplaatsen maar die zijn voor de bezoekers van de woningen in deze straat. In de wijk Kerkakkers is vooral 's-avonds bijna nergens meer plaats om te parkeren. Dan is de straat waar reclamant woont natuurlijk vlug gevonden. Ze hoeven dan alleen maar de Nieuwe Waalreseweg over te steken en dan zijn ze op de plaats van bestemming.

De parkeerbalans is opgesteld aan de hand van de Nota parkeernormen 2023. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en kaders. In deze normen wordt rekening gehouden met type woningen, aantal te verwachten auto's per type woning, bezoekers, etc. Dit alles heeft geleid tot een parkeervraag van 70. In het projectgebied zullen echter 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De gehele parkeervraag wordt in het projectgebied opgelost en voldoet dus aan het beleid. Het is niet aan project om ook een oplossing te bieden voor de bestaande parkeersituatie.

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

d. Reclamant vraagt zich af waarom dit plan niet iets verder op het nog steeds braakliggende terrein aan de Nieuwe Waalreseweg gerealiseerd wordt. Hier is plaats genoeg voor zo'n project of nog veel groter. Of op het terrein aan de Amundsenstraat of het Ema/Jonkersterrein.

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.

Er zijn in Valkenswaard meer locaties waar ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw onderzocht worden, zo ook op de locatie die door reclamant wordt genoemd. Voor de locaties aan de Amundsenstraat en het EMA-terrein zijn inmiddels al bestemmingsplannen vastgesteld. Maar mede gelet op de enorme behoefte aan woningbouw betekent dit niet dat de locatie aan de Le Sage ten Broekstraat niet herontwikkeld hoeft te worden, of dat het programma op deze locatie wordt aangepast.

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

e. Reclamant vindt het een zeer slecht plan op deze locatie. Vermoedelijk zal door dit plan de waarde van de woning van reclamant verminderen. Reclamant zal dan een verzoek tot vergoeding planschade indienen.

Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van het nieuwe plan, dan 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.

Ambtelijke wijzigingen

Motivering

- In paragraaf 3.2 wordt een verwijzing opgenomen naar het beeldkwaliteitsplan, deze wordt ook bijgevoegd als bijlage 2 bij de motivering.
- In paragraaf 4.2.2 worden de afdelingen in hoofdstuk 5 op volgorde gerangschikt.
- In paragraaf 6.1.1 wordt de laatste alinea als volgt aangepast: “Voor de ontwikkeling van de planlocatie aan de Le Sage ten Broekstraat heeft de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst gesloten met Woningstichting Woningbelang ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen hoe de kosten voor het opstellen van het plan en eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie die voortvloeit uit het TAM-IMRO-plan worden verdeeld tussen de gemeente Valkenswaard en Woningstichting Woningbelang.”

Regels

- Artikel 9 Algemene gebruiksregels wordt vervangen door Artikel 9 Algemene bouwregels, met daarin de voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van geluid door installaties, geluid door wegverkeer, beeldkwaliteit en vleermuizen.
- Artikel 9.3 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit is toegevoegd: “Het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken mogen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage 1.”
- Artikel 10 Algemene gebruiksregels wordt toegevoegd, met daarin de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid door wegverkeer.
- Artikel 11 Algemene aanlegregels wordt toegevoegd, met daarin de voorwaardelijke verplichting t.a.v. de PAK-verontreiniging. Het artikel wordt als volgt aangepast:

“Bij het uitvoeren van bodemroerende werkzaamheden ter plaatse van de in 2020 vastgestelde PAK-verontreiniging (kenmerk: 2001/240/KB-01 VBO 2020) is het verplicht om, voordat de betreffende gronden in gebruik mogen worden genomen, de verontreinigde grond eerst volledig af te voeren naar een erkend verwerker conform de geldende wettelijke voorschriften.”