

Valkenswaard

Indienen van zienswijze of inspraak

Datum 11-12-2025 16:22:05

Privacy	
	<p>Voor het leveren van haar producten of diensten heeft de gemeente Valkenswaard een aantal (persoons)gegevens nodig. Deze persoonsgegevens krijgen we via dit (web) formulier. Wij vinden het belangrijk dat wij op een veilige en vertrouwelijke manier met uw persoonsgegevens om gaan. Wij verwerken uw gegevens uitsluitend voor het doel waarvoor u ze aan ons verstrekt.</p> <p>Door het verzenden van dit webformulier geeft u de gemeente Valkenswaard, voor zover er geen sprake is van een wettelijke grondslag, toestemming voor het verwerken van uw persoonsgegevens. Meer informatie over privacy vindt u op onze website.</p>
DigiD	
Wilt u zich aanmelden met DigiD?	Ja
Aanmelden DigiD	
	<p>Let op: na verzenden van dit formulier kunt u de aanvraag als PDF downloaden.</p> <p>Heeft u nog geen DigiD inlogcode? Bij veel door de gemeente aangeboden diensten is het inloggen met DigiD verplicht. Soms heeft u de keuze om wel of niet met DigiD in te loggen. Logt u in met DigiD dan worden uw BSN, naam- en adresgegevens automatisch ingevuld. Op de website van DigiD kunt u een DigiD inlogcode aanvragen. Met uw DigiD kunt u bij steeds meer overheidsinstellingen terecht.</p>
Gegevens inspreker	

Voorletter(s)	█
Tussenvoegsel(s)	█
Achternaam	██████
Adres	████████████████████
Postcode	██████
Woonplaats	Valkenswaard
Geboortedatum	████████
Telefoonnummer	██████████
E-mailadres	██████████@gmail.com
Gegevens organisatie	
Naam bedrijf/organisatie namens wie zienswijze/ inspraak wordt ingediend	
KvK-nummer	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Machtigen	
Wilt u iemand machtigen?	nee
Onderwerp zienswijze/inspraak	
Heeft uw zienswijze / inspraak betrekking op ruimtelijke plannen of overige zaken?	Ruimtelijke plannen
Zienswijze / inspraak ruimtelijke plannen	
Naam voorontwerp/ontwerp bestemmingsplan	TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat

Omschrijf hier in het kort uw zienswijze / inspraakreactie	Dat het uitgaande verkeer, de auto's NIET door de Meester van Sonstraat worden geleid maar door ChRuijs de Beerenbrouckstraat Omdat de Meester van Sonstraat een smalle 1 richtingsweg is waar al genoeg verkeer doorkomt wat zich ook vaak niet aan de snelheid houdt en met extra verkeer word het er niet veiliger op
Bijlagen	
	Let op! Er kan maximaal 8MB geüpload worden per bijlage. In totaal kan er 19MB worden verstuurd.
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Verklaring	
Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld.	ja

Gemeenteraad Valkenswaard

Postbus 10100, 5550 GA

Valkenswaard

Inaekomen

19 JAN. 2026

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Zienswijze TAM OMGEVINGSPLAN Le Sage ten Broekstraat Valkenswaard

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dien ik zienswijze in tegen het bovengenoemde omgevingsplanwijziging. Deze zienswijze is tevens ondertekend [REDACTED], woonachtig [REDACTED] te Valkenswaard.

De basis voor deze zienswijze is de ETFAL onderbouwing met kenmerk 25098 van Accent adviseurs te Eindhoven. Middels deze zienswijze wordt aangegeven dat het plan ontbreekt aan de essentie van een evenwichtige toebedeling van functies aan locaties, dat de participatie onderbelicht is en dat het ontbreekt aan draagvlak voor een dergelijk plan op deze locatie. Paginagewijs zal de zienswijze onderbouwd worden.

Pagina 11: op deze pagina wordt aangegeven dat er op dit moment verschillende functies aanwezig zijn; sport, maatschappelijk en wonen. In het nieuwe plan komt alleen de functie wonen terug, er wordt niet onderbouwd waarom het acceptabel is om de andere twee functies te verwijderen. De onderbouwing is onvolledig op dit punt.

Pagina 12: hier wordt de aanwezigheid van balkons vermeld van het noordelijke gelegen appartementenblok aan alle zijdes. Vanuit deze balkons is directe inkiik in alle tuinen van de Mr. Van Sonstraat mogelijk. De privacy van de aanwezige woningen wordt zo ernstig aangetast. (figuur 12 op pagina 13 bevestigt deze inbreuk op de privacy). Op deze pagina wordt ook aangegeven dat er ruimte wordt gecreëerd voor hemelwaterinfiltratie. Nergens is deze voorziening aangeduid op de tekeningen. (Zie ook zienswijze waterparagraaf)

Pagina 14: in deze complete paragraaf 3.2 worden beweringen gemaakt welke niet worden onderbouwd. Blijkbaar kan deze plek; "een grotere ruimtelijk gebaar in de vorm van een hoger woongebouw goed gebruiken". Wij vragen ons af waarop dit gebaseerd is.

Ook de tweede alinea staat vol met verhoudingen die nergens worden onderbouwd maar als waarheid gepresenteerd worden. Wij vinden een dergelijke woontoren van zeven verdiepingen juist niet stedenbouwkundig verantwoord. Deze bebouwing is te hoog, en past niet een woonwijk met alleen laagbouw van maximaal 3 woonlagen (vaak ook maar twee aangezien de zolders niet gebouwd zijn om te verblijven in de oorspronkelijke bouw). Ook de bewering dat een dergelijke woontoren van zeven verdiepingen een herkenningspunt is wordt door ons als omwonenden als totaal onbelangrijk ervaren.

Pagina 15 paragraaf 3.3.1.: deze paragraaf is onjuist, er wordt beweerd dat de ontsluiting uitsluitend via de Le Sage ten Broekstraat en de Mgr. Zwijsenstraat plaatsvindt. Uit de verdere onderbouwing blijken de verkeersstromen zich door de complete wijk plaats te vinden.

Pagina 15 paragraaf 3.3.2.: er is gekozen om een meetperiode van 20 dagen te hanteren. Dit een een tamelijke korte periode om verkeersbewegingen goed te kunnen monitoren en daaraan conclusies te verbinden. Een degelijk onderzoek over een grotere periode was gepast geweest.

Pagina 17: tabel 2 is onjuist, de inhoud is verkeerd in deze tabel, want deze zou moeten gaan over de SIAM gym en het Pumpke.

Pagina 17, nieuwe situatie: deze paragraaf geeft aan dat er 12 bewegingen per uur zijn, zes er naar toe en zes wegrijdend. Op basis van 70 woningen lijkt dit extreem laag en niet representatief. Het meenemen van de nachtelijke uren in deze berekening raakt kant nog wal. Wanneer men de dagperiode bekijkt dan neemt deze belasting met minimaal 66,7% toe. (Nacht is 1/3 van de dag)

Pagina 18 tabel 3: Zoals blijkt uit deze tabel gaat het verkeer (rekenkundig) in onze straat met 37,5% toenemen. Dit is als bewoner van deze eenrichtingsweg onacceptabel. In de alinea onder deze tabel wordt tevens een verkeerd vergelijk getrokken. Er wordt namelijk vergeleken met een weg voor tweerichtingsverkeer. Alle betreffende straten zijn eenrichtingswegen of vergelijkbaar met een eenrichtingsweg (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 voertuig bewegingen per woning ongeveer 6-7 per dag zijn. 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 verdubbeld.

Pagina 19 tweede alinea: hier wordt beweerd dat de bestaande wegenstructuur ervoor is ingericht om de nieuwe verkeerstoename op te vangen. Het is feitelijk onjuist om deze bewering te maken: er wordt namelijk vergeleken met een tweerichtingsweg. De toename van verkeer in de Mr van Sonstraat is 37.5% en nergens worden alternatieven onderzocht of besproken om deze toename te minderen..

Het huidige wegennet van de wijk Kerkkokers is toereikend voor de op dit moment aanwezige bebouwing. De wijk is gebouwd in de jaren 60 en het wegennet is nooit verruimd. De bestaande wegen zijn voornamelijk eenrichtingswegen, waarvan ook een groot aantal fietsers gebruik maakt. Volgens de verkeerstelling; 250 fietsers Le Sage ten Broekstraat, 179 + 209 fietsers Dr. Schaepmanstraat. Het toevoegen van meer dan 200 voertuigbewegingen op deze wegen is ronduit verkeersonveilig waardoor fietsers een groot risico lopen.

Pagina 20: 3.4 Groen: hierin staat dat de open ruimtes tussen de bebouwing worden gebruikt als gazon. Verderop onder 3.5.4 staat dat er waterberging wordt gecreëerd. Het één staat haaks op het andere.

Pagina 21, tabel 5: onterecht wordt hier het speelveldje beschouwd als 1750m² aan bebouwd gebied. 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 er voor dat water geïnfiltreerd kan worden.

Pagina 22 onder paragraaf 3.5.4 en 3.5.5: hier wordt aangegeven dat er waterberging plaats zal vinden binnen het plangebied. Nergens wordt vermeld op de tekeningen, waar de genoemde wadi's gerealiseerd zullen worden.

Pagina 23 paragraaf 3.5.6 de nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Nergens wordt onderbouwd dat de bestaande riolering deze nieuwe capaciteit aankan.

Pagina 23, paragraaf 3.6.1 tweede alinea hier wordt aangegeven dat nieuwe woningen aardgasvrij worden gerealiseerd. Onze vraag is: Hoe dan wel? Warmtepompen zorgen door het hele land voor problemen qua geluid. Gezien de hoeveelheid woningen worden dit grote installaties en is het verstandig om op voorhand uit te zoeken wat deze geluidbelasting voor de bestaande woningen zal zijn.

Pagina 27 eerste alinea onder B: hier staat dat meer rekening gehouden moet worden met extremen. Nergens wordt dit onderbouwd in dit stuk. Op alle vlakken wordt ingezet op het minimale.

Pagina 29 onder ad 4: hier wordt gesproken over een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Hier wordt zeer kort door de bocht beweerd dat door het toevoegen van 68 woningen hieraan wordt voldaan. Deze bewering is onjuist en puur 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. Conclusie: het plan voldoet niet aan de Brabantse Omgevingsvisie.

Pagina 30 onder meerwaardecreatie: hier 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, het speelveldje en de aanwezig openbare ruimte is altijd bereikbaar en niet afgesloten. Het planvoornemen voorziet alleen in woningen welke per definitie niet openbaar toegankelijk zijn. Het plan doet derhalve per definitie afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving.

Pagina 31 laatste alinea: hier wordt onterecht beweerd dat het plan een positieve impact heeft op de omgevingskwaliteit. Zoals uit deze zienswijze blijkt heeft de wijk alleen maar nadelen van de genoemde ontwikkeling; het verkeer neemt toe, privacy neemt af, openbare ruimte neemt af. Speelgelegenheid verdwijnt. Ook de maatschappelijke functie en de sportfunctie verdwijnen en daarvoor komt niets in de plaats. Onder de omgevingswet is gezondheid een belangrijke peiler. Niet alleen voor de voorgenomen ontwikkeling maar ook voor de getroffen omgeving. Het plan faalt op alle genoemde aspecten..

Pagina 33 laatste alinea: 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.

Pagina 34. Hier staat: er komen woningen bij dus het 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 juist deze functies verwijderd om één enkel doel; woningen. In essentie voldoet het plan dus niet aan de omgevingsvisie.

Pagina 35 paragraaf 4.4.2. Hier wordt beweerd dat het plan voldoet aan de toekomstvisie valkenswaard 2040. Dit is onjuist, pijler één is de kwaliteit van leven, hierin wordt op pagina 12 van dit document aangegeven dat niet materiële zaken zoals gezondheid, sociale contacten en milieu belangrijk zijn. Ook wordt gezegd dat mensen blij moeten zijn met hun woonsituatie. Het huidige plan doet voornamelijk afbreuk aan deze zaken.

Op pagina 14 wordt aangegeven dat de gemeente juist inspeelt op meer spelen en ontmoetingen en groen. Het plan doet ook hier afbreuk aan.

Pagina 39 onderzoek naar vleermuizen. Het nader onderzoek ontbreekt, de onderbouwing is derhalve onvolledig. De conclusie dat het aspect natuurwaarden geen belemmering is, is derhalve voorbarig en vooralsnog onjuist.

Pagina 42 goed woon en leefklimaat: onduidelijk is waar het benoemde meetpunt ligt en of deze representatief is voor de aanwezige luchtkwaliteit.

Pagina 43 toets wegverkeerlawaaï, laatste paragraaf: er is extra geluidswering nodig om de nieuwe woningen en deze bewoners te beschermen tegen het vrijkomend geluid van de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef. Een nader onderzoek is nodig om deze geluidswering te bepalen. Deze geluidswering is uiterst kostbaar en heeft derhalve impact op de financiële haalbaarheid zoals genoemd in hoofdstuk 6. Echter wordt er in dit hoofdstuk geen aandacht aan besteedt. De onderbouwing is onvolledig.

Pagina 44 geluidbelasting project op de omgeving: zoals blijkt uit de onderbouwing nemen de verkeersbewegingen door de bestaande wijk 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.

Pagina 45 bodemkwaliteit: 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 dienen geschikt te zijn (of te worden gemaakt) om op te wonen. Nieuwe bodemgevoelige functies worden namelijk toegevoegd.

Pagina 50 tweede alinea: uit de voorgaande tekst 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 plan gebied concreet inhoudt, dit ook in relatie tot het advies om een archeologisch vervolgonderzoek uit voeren (pagina 49)

Pagina 53 financiële uitvoerbaarheid: blijkbaar is het voldoende dat wanneer een gemeente en een woningbouwvereniging een project realiseren dat de financiële uitvoerbaarheid geborgd is. Dit is niet onderbouwd. Heeft de gemeenteraad al budgetten gereserveerd voor deze locatie? Zo niet dient de financiële haalbaarheid door middel van een raadsbesluit aangetoond te worden. Daarbij moeten aspecten welke onzeker zijn: de bodemverontreiniging, de geluidbelasting en de gevelwering meegewogen worden.

Pagina 54 participatie: de genoemde datum van 20 oktober 2025 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 zouden 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.

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

Pagina 55 7.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties: gezien deze zienswijze en de gebrekkige en onvolledige onderbouwing kan niet worden gesteld dat dit wordt bewerkstelligd. Er is geen sprake van een stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, het voldoet niet aan de omgevingsaspecten en er worden wel waarden aangetast.

Indien aspecten van deze zienswijze onduidelijke of toelichting behoeven verneem ik dat graag.

Deze zienswijze kan U tevens beschouwen als een verzoek om planschade.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] Valkenswaard

de Hofnar 15
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard
T (040) 208 34 44
F (040) 204 58 90
gemeente@valkenswaard.nl
www.valkenswaard.nl

Onderwerp Zienswijze TAM Omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat
Valkenswaard
Behandeld door [Redacted]
Bijlage(n) Brief van 6 pagina's
Datum 19 januari 2026

Beste [Redacted] 

Graag bevestig ik dat ik vandaag van u uw 'Zienswijze TAM omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat Valkenswaard' in ontvangst heb genomen.

Ik zal voor verdere doorgeleiding in de organisatie zorgdragen.

Met vriendelijke groet,
medewerker Klantcontactcentrum.

[Redacted signature block] 
[Redacted] 

Valkenswaard

Indienen van zienswijze of inspraak

Datum 20-01-2026 07:41:42

Privacy	
	<p>Voor het leveren van haar producten of diensten heeft de gemeente Valkenswaard een aantal (persoons)gegevens nodig. Deze persoonsgegevens krijgen we via dit (web) formulier. Wij vinden het belangrijk dat wij op een veilige en vertrouwelijke manier met uw persoonsgegevens om gaan. Wij verwerken uw gegevens uitsluitend voor het doel waarvoor u ze aan ons verstrekt.</p> <p>Door het verzenden van dit webformulier geeft u de gemeente Valkenswaard, voor zover er geen sprake is van een wettelijke grondslag, toestemming voor het verwerken van uw persoonsgegevens. Meer informatie over privacy vindt u op onze website.</p>
DigiD	
Wilt u zich aanmelden met DigiD?	Ja
Aanmelden DigiD	
	<p>Let op: na verzenden van dit formulier kunt u de aanvraag als PDF downloaden.</p> <p>Heeft u nog geen DigiD inlogcode? Bij veel door de gemeente aangeboden diensten is het inloggen met DigiD verplicht. Soms heeft u de keuze om wel of niet met DigiD in te loggen. Logt u in met DigiD dan worden uw BSN, naam- en adresgegevens automatisch ingevuld. Op de website van DigiD kunt u een DigiD inlogcode aanvragen. Met uw DigiD kunt u bij steeds meer overheidsinstellingen terecht.</p>
Gegevens inspreker	

Voorletter(s)	█
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	█ J
Adres	██
Postcode	█ J
Woonplaats	Valkenswaard
Geboortedatum	█ J
Telefoonnummer	06 █ J
E-mailadres	█@live.nl
Gegevens organisatie	
Naam bedrijf/organisatie namens wie zienswijze/inspraak wordt ingediend	
KvK-nummer	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Machtigen	
Wilt u iemand machtigen?	nee
Onderwerp zienswijze/inspraak	
Heeft uw zienswijze / inspraak betrekking op ruimtelijke plannen of overige zaken?	Ruimtelijke plannen
Zienswijze / inspraak ruimtelijke plannen	
Naam voorontwerp/ontwerp bestemmingsplan	Ontwerp TAM-omgevingsplan, Valkenswaard 22e, Le Sage ten Broekstraat

<p>Omschrijf hier in het kort uw zienswijze / inspraakreactie</p>	<p>Geacht Raad,</p> <p>Hierbij dien ik, [redacted], wonende aan de [redacted], te Valkenswaard, een (pro forma) zienswijze in tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan, Valkenswaard 22e, Le Sage ten Broekstraat met bijbehorende stukken.</p> <p>Het voornoemde ontwerp TAM-omgevingsplan ligt in de periode 11 december 2025 t/m 21 januari 2026 ter inzage en binnen deze termijn kan ik daartegen een zienswijze indienen.</p> <p>Mijn zienswijzen zien met name op de bouwhoogte (7 woonlagen), verkeersdruk, parkeerdruk en het gebrek afweging van de belangen van de direct omwonenden in het ontwerp omgevingsplan.</p> <p>Met dit schrijven stel ik de termijn voor het indienen van een zienswijze veilig. De aan de zienswijze ten grondslag liggende motivering zal ik u zo spoedig mogelijk doen toekomen. Ik verzoek u mij daarvoor een termijn van twee weken te geven.</p> <p>Ik zie een bevestiging van ontvangst en een nadere termijn voor het aanvullen van mijn zienswijze graag tegemoet.</p> <p>Met vriendelijke groet,</p> <p>[redacted] 06 [redacted]</p>
---	---

Bijlagen	
	<p>Let op! Er kan maximaal 8MB geüpload worden per bijlage. In totaal kan er 19MB worden verstuurd.</p>
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	
Bijlage	

Bijlage	
Bijlage	
Verklaring	
Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld.	ja

Gemeente Valkenswaard
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10.100
5550 GA Valkenswaard

Ontwerp TAM-omgevingsplan 22e – Le Sage ten Broekstraat, Valkenswaard

Geacht raad,

In deze brief motiveer ik mijn eerder ingediende (pro forma) zienswijze tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan “Valkenswaard 22e, Le Sage ten Broekstraat”. Ik motiveer mijn zienswijze hierna puntsgewijs.

Onvoldoende gemotiveerde bouwhoogte van 7 bouwlagen

In het ontwerp-omgevingsplan wordt voor het noordelijke appartementengebouw een maximale bouwhoogte van 7 bouwlagen toegestaan. Deze hoogte is niet in overeenstemming met het bestaande karakter van de directe woonomgeving, die voornamelijk bestaat uit laagbouwoningen van 2 tot 3 lagen (zoals zelf ook erkend in de ruimtelijke motivering, p. 14: “De omgeving bestaat veelal uit woningen met een hoogte van 3 bouwlagen”).

Hoewel het document stelt dat een verhouding van 40 meter afstand tot 7 bouwlagen “stedenbouwkundig verantwoord” zou zijn, ontbreekt een deugdelijke onderbouwing waarom deze hoogte noodzakelijk is en waarom niet gekozen is voor een minder ingrijpend alternatief (bijv. 4 à 5 lagen) dat beter aansluit op de directe woonomgeving.

Daarnaast heeft het plan onvoldoende aandacht voor de visuele impact, schaduwwerking, privacy-inbreuk en windhinder op de omliggende woningen. Deze effecten worden in de motivering niet in beeld gebracht met objectieve onderzoeken, terwijl het gaat om een zeer ingrijpende hoogtetoeename in een woonwijk.

Onvoldoende onderbouwing van de toename van verkeersdruk op wijkstraten

De verkeersontsluiting vindt volledig plaats via de Le Sage ten Broekstraat en Mgr. Zwijsenstraat. Dit zijn bestaande smalle woonstraten met een 30 km/uur-profiel. Hoewel in het verkeersrapport een toename van 124 voertuigbewegingen per etmaal wordt berekend (), wordt onvoldoende ingegaan op:

- de reeds bestaande drukte en ervaren verkeersonveiligheid in de wijk;
- de beperkte breedte van de straten;
- de aanwezigheid van kwetsbare groepen (kinderen, fietsers);
- het feit dat de Monseigneur Zwijsenstraat een eenrichtingsstraat is;
- de bestaande knelpunten rond de kruisingen in de wijk.

De conclusie in het plan 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 mis ik een beoordeling van de mogelijke verkeersonveilige situaties door toename van in- en uitrijdend verkeer het effect tijdens de bouwfase, waarin vaak aanzienlijk meer verkeersbewegingen plaatsvinden.

Parkeerdruk wordt onderschat

Hoewel het plan stelt dat wordt voorzien in 80 parkeerplaatsen, tegenover een berekende behoefte van 70 plaatsen, is dit onvoldoende om een toename van parkeerdruk in de wijk te voorkomen.

De berekening is gemaakt op basis van gemiddelde normen, terwijl de directe omgeving nu al een hoge parkeerdruk ervaart (dit blijkt ook uit de reacties van omwonenden bij de inloopavond). Het plan houdt geen rekening met meerdere autobezitters per huishouden. Bezoekersnormen zijn laag ingeschat en er is geen analyse van de avond- en weekenddrukke.

Het uitgangspunt dat 10 extra plaatsen voldoende zouden zijn, is niet realistisch. Zonder aanvullende maatregelen of het realiseren van extra parkeerruimte door het situeren van bijvoorbeeld een parkeerkelder is te verwachten dat de parkeerdruk op omliggende straten aanzienlijk zal toenemen.

Onvoldoende belangenafweging van direct omwonenden

Hoewel er een eenmalige inloopavond is gehouden op 24 juni 2025 (in tegenstelling tot vermoedelijk foutief genoemde participatieavond op 20 oktober 2025), blijkt uit de motivering dat aandachtspunten over bouwhoogte, verkeersontsluiting en parkeren wel zijn genoemd, maar niet concreet zijn verwerkt in aanpassingen van het plan.

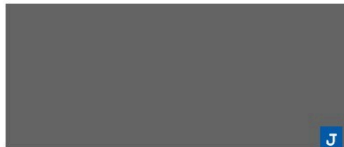
De belangen van direct omwonenden worden ondergeschikt gemaakt aan de ambitie om meer woningen te bouwen, zonder dat er daadwerkelijk een evenwichtige belangenafweging plaatsvindt zoals de Omgevingswet vereist. Voor een evenwichtige toedeling van functies zijn alternatieven (bijv. lagere bouwhoogte, andere positionering van het hoogste volume, andere ontsluitingsroute) nooit serieus onderzocht, terwijl deze opties de impact op de omgeving aanzienlijk zouden kunnen beperken.

Conclusie en verzoek

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u om:

- De maximale bouwhoogte te verlagen tot een feitelijk passende en omgevingsvriendelijke hoogte.
- Een aanvullend verkeersonderzoek uit te voeren, inclusief analyse van verkeersveiligheid, bouwfase, cumulatieve effecten en gedragsmetingen.
- Een realistische parkeeranalyse op te stellen, inclusief scenario's voor hoge parkeerdruk en alternatieve maatregelen.
- De belangen van omwonenden zwaarder te wegen, conform de eisen van de Omgevingswet.
- Het ontwerp-TAM-omgevingsplan niet ongewijzigd vast te stellen en eerst aanvullende onderzoeken en aanpassingen door te voeren.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze TAM OMGEVINGSPLAN Le Sage ten Broekstraat Valkenswaard

T.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard.

Valkenswaard, 20-1-2026

Geachte raadsleden,

hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen het bovengenoemde omgevingsplan.

Allereerst wil ik melden dat het bijzonder jammer is dat buurthuis: Huiskamer 't Pumpke en een zeer druk bezocht sportveld zouden moeten verdwijnen uit de wijk Kerkackers. Ik zelf en meerdere wijkbewoners zijn daar op tegen en gaan daar t.z.t. ook zeker bezwaar tegen maken. Ook zijn de meeste wijkbewoners in de veronderstelling dat dit zou moeten gebeuren om daar dan ongeveer 24 tot 30 woningen te realiseren (wat mij betreft graag seniorenwoningen). Nu echter blijkt dat het hier gaat om appartementsgebouwen. Een van de appartementsgebouwen telt volgens het plan 4 woonlagen en het andere gaat wel tot 7 woonlagen/verdiepingen. Vooral dit laatste is bij vele wijkbewoners niet bekend. De wijkbewoners die ik hier tot op heden mee geconfronteerd heb, zijn allen stomverbaasd en hebben allemaal zo iets van dit kan toch niet op dat hoekje van onze wijk. In heel Valkenswaard staat volgens mij géén appartementsgebouw van 7 verdiepingen. Hooguit 5 verdiepingen.

Dan zouden daar ook nog eens balkons komen van alle zijdes. Via deze balkons en ook via de appartementen zelf is er bij diverse bewoners sprake van inkijk in o.a. de tuinen.

Dit zal o.a. gelden voor diverse bewoners van de Le Sage ten Broekstraat, Mr. van Sonstraat, Mgr. Zwijsenstraat, het Aangelag en waarschijnlijk meerdere woningen die in de buurt liggen. Een bekende van mij heeft mij via een drone laten zien wat er dan te zien is op een hoogte van 7 verdiepingen. En dat bevestigt mijn aspect van inkijk. Ik vind het dan ook raar dat in het plan t.a.v. dit aspect nergens gesproken wordt over planschade voor betreffende woningen.

Een ander punt is het aantal geplande parkeerplaatsen. Er staan 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 dan komen er natuurlijk ook nog plaatsen voor invalide bewoners bij. Het is dan maar de vraag of alle bewoners wel een parkeerplaats hebben. En dat is al zeker niet het geval als er gezinnen wonen met meerdere auto's. In de wijk is 's-avonds nagenoeg géén parkeerplaats meer te vinden. En dan krijgen die bewoners ook wel eens bezoek of hebben bijvoorbeeld een verjaardagsfeest. Men moet dan in de rest van de wijk gaan zoeken naar een parkeerplaats en ik verzeker jullie dat valt nu al niet mee. En natuurlijk zet iedereen zijn auto zo dicht mogelijk bij zijn woning of bezoekadres. Dit kan dus voor veel problemen gaan zorgen, vooral in de nabij gelegen straten.

Ook blijkt nergens dat er een nieuwe ontsluitingsweg komt. Ik woon nu bijna 48 jaar in de wijk Kerkackers. Vooral de laatste jaren wordt het steeds moeilijker om de wijk uit te komen. Als de vuilniswagen door de wijk gaat moet je vaak naar andere straten uitwijken. Ook komt het de laatste jaren steeds vaker voor dat een gehele straat vlot een week wordt afgesloten omdat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

In het omgevingsplan wordt ook volledig ten onrechte géén rekening gehouden met het feit dat er heel veel éénrichtings-wegen zijn in deze wijk. Mocht dit plan doorgaan dan stel ik voor om alsnog een nieuwe ontsluitingsweg op te nemen in dit plan. Dat kan dan zijn 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 ontsluiting er niet komen ga ik dat op zeker aanvechten.

Ik vind ook dat de gemeente Valkenswaard ernstig te kort schiet in het juist informeren van de bewoners van de wijk Kerkakkers. Waarom geen referendum waarbij de wijkbewoners juist geïnformeerd worden door de gemeente over dit plan met de appartementen tot wel 7 hoog. Ik voorspel alvast dat de gemeente Valkenswaard wel eens heel erg zou kunnen schrikken van de uitkomst. Al de wijkbewoners die ik geïnformeerd heb over dit plan zijn met stomheid geslagen. Ik heb nog niemand uit de wijk gehoord die achter dit plan staat. Voor dit plan op deze locatie ontbreekt het totaal aan draagvlak bij de wijkbewoners.

Waarom dit plan niet iets verder op het nog steeds braak liggende terrein aan de nieuwe Waalreseweg. Hier zou jaren terug toch gebouwd gaan worden. Daar is plaats genoeg of zit de gemeente dan met een probleem?

Graag geef ik ook mijn mening per pagina van het plan:

- Pagina 11: op deze pagina wordt niet onderbouwd waarom het acceptabel is om het buurthuis en het sportveld te verwijderen. Veel wijkbewoners zijn hier op tegen. Er is nagenoeg geen onderbouwing op dit punt.

- Pagina 12: hier wordt de aanwezigheid van balkons vermeld. Vanuit deze balkons is directe inkijk bij diverse panden in de omgeving mogelijk. De privacy van de aanwezige woningen wordt zo ernstig aangetast.

- Pagina 14: Blijkbaar kan deze plek "een grotere ruimtelijk gebaar in de vorm van een hoger woongebouw goed gebruiken". Waarop is dit dan gebaseerd? Wij vinden een woontoren van 7 verdiepingen juist niet stedenbouwkundig verantwoord. Deze bebouwing is veel te hoog en past niet in deze woonwijk met alleen laagbouw. De bewering dat een dergelijke woontoren van 7 verdiepingen een herkenningspunt is wordt door de door mij geïnformeerde wijkbewoners als totaal ridicuul bestempeld.

- Pagina 15 paragraaf 3.3.1.: deze paragraaf is onjuist. Zie mijn verhaal hierboven. De verkeersstromen vinden plaats door de gehele wijk en nu al vaak met de nodige problemen.

- Pagina 15 paragraaf 3.3.2.: Een meetperiode van 20 dagen is een tamelijke korte periode om verkeersbewegingen goed te kunnen monitoren en daaraan conclusies te verbinden.

- Pagina 17, nieuwe situatie: Is het wel correct om de nachtelijke uren in deze berekening mee te nemen? Ik denk van niet. En dan krijg je andere uitkomst.

-Pagina 18 tabel 3: Er wordt hier een vergelijking getrokken met een weg voor

tweerichtingsverkeer terwijl het een éénrichtingsweg betreft. Alle betreffende straten zijn éénrichtingswegen en géén tweerichtingswegen. Is de conclusie dan wel juist? Volgens mij niet.

- Pagina 19 tweede alinea: hier wordt beweerd dat de bestaande wegenstructuur ervoor is ingericht om de nieuwe verkeerstoename op te vangen. Dit is onjuist. Er wordt nl. vergeleken met een tweerichtingsweg terwijl het een éénrichtingsweg betreft. Ik vraag mij zelfs af of de ongetwijfeld grote vrachtwagens wel op de bouwplaats kunnen komen via de bestaande wegenstructuur.

- Pagina 20: 3.4 Groen: hier staat dat de open ruimtes tussen de bebouwing worden gebruikt als gazon. Verderop onder 3.5.4 staat dat er waterberging wordt gecreëerd. Mij is e.e.a. niet duidelijk.

- Pagina 22 onder paragraaf 3.5.4 en 3.5.5: hier wordt aangegeven dat er waterberging plaats zal vinden binnen het plangebied. Waar dan?

- Pagina 23 paragraaf 3.5.6: de nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Kan de bestaande riolering deze nieuwe capaciteit wel aan? Ik zie hier niets over.

- Pagina 23, paragraaf 3.6.1 tweede alinea hier wordt aangegeven dat nieuwe woningen aardgasvrij worden gerealiseerd. Hoe dan? Warmtepompen? Zo, ja dat kan veel geluidsoverlast betekenen. Is al onderzocht wat voor geluidbelasting dit voor de bestaande woningen zal geven?

- Pagina 27 eerste alinea onder B: hier staat dat meer rekening gehouden moet worden met extremen? Wat wordt hier bedoeld?

- Pagina 29 onder ad 4: hier 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 planschade verzoeken zullen komen.

- Pagina 31 laatste alinea: hier 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 in de straten, minder openbare ruimte, de maatschappelijke- en sportruimte nemen af, velen hebben minder privacy. En wat te denken van de bouwactiviteiten mocht dit plan doorgaan. Misschien wel jarenlang een wijk die gedeeltelijk niet te bereiken is i.v.m. de bouwactiviteiten. En hoe moeten die bouwvakkers, grote vrachtwagens, bouwliften en materialen op die plek komen? Allemaal door die éénrichtingswegen of worden de Tienendreef en Nieuwe Waalreseweg voor maanden afgesloten?

- Pagina 43 toets wegverkeerlawaai, laatste paragraaf: er is extra geluidswering nodig om de nieuwe woningen en deze bewoners te beschermen tegen het vrijkomend geluid van de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef. Een nader onderzoek is nodig om deze geluidswering te bepalen. Deze geluidswering is uiterst kostbaar en heeft derhalve impact op de financiële haalbaarheid zoals genoemd in hoofdstuk 6. Echter wordt er in dit hoofdstuk geen aandacht aan besteedt. De onderbouwing is onvolledig. Ik kan mij daar ook eerlijk gezegd niets bij voorstellen.

Waar worden die hekken dan gezet en hoe hoog?

- Pagina 44 geluidbelasting project op de omgeving: het verkeer door de bestaande wijk zal toenemen. Er is niet onderzocht wat de geluidimpact is van deze toevoeging op de bestaande woningen. De conclusie is derhalve voorbarig en onjuist.

- Pagina 45 bodemkwaliteit: er is een vlek met sterk verontreinigde grond aanwezig. Waar dan en wat voor impact heeft dit op bestaande en nieuwe woningen? De gemeente Valkenswaard moet toch bekend zijn met het feit dat de kwaliteit van de grond geschikt dient te zijn om op te wonen.

- Pagina 53 financiële uitvoerbaarheid: Wordt er al rekening gehouden door de gemeente met de financiële uitvoerbaarheid van dit plan? Daarbij moeten aspecten welke onzeker zijn: eventueel verschuldigde planschade, de bodemverontreiniging, de geluidbelasting en de gevelwering meegewogen worden.

- Pagina 54 participatie: Het overgrote gedeelte van de wijk is tot op heden niet bekend met dit plan. Dus hoezo participatie. Ik heb al aangegeven dat de de wijkbewoners die ik onlangs heb geïnformeerd totaal verrast zijn over het feit dat er een woontoren van 7 hoog gaat komen. Zij willen dit plan dan ook niet. Het plan is gepresenteerd zonder de wijk te betrekken (op enkele straten na dan). Ik zelf woon in de Le Sage ten Broekstraat en heb niets mogen ontvangen. Hoe dan participatie.

- Pagina 55 7.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties: Mij blijkt dat er sprake is 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.

Beste raadsleden: Al met al een heel slecht plan op deze locatie.

Ik kan u alvast mededelen dat ik indien nodig bezwaar zal maken tegen dit plan.

Beste raadsleden ik zou graag spoedig willen weten welke partijen achter dit TAM-omgevingsplan staan en welke niet.

Mochten er vragen zijn n.a.v. mijn zienswijze of toelichting behoeven verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

████████████████████

██

██████████ Valkenswaard

Tel.: 06 ██████████

Ingekomen
21 JAN. 2026

Zienswijze TAM OMGEVINGSPLAN Le Sage ten Broekstraat Valkenswaard

Raadsleden gemeente Valkenswaard

Beste raadsleden,

Hierbij dien ik en mede namens mijn straatgenoten onze zienswijze in tegen het bovengenoemde omgevingsplan.

Wij hebben toevallig vernomen dat het plan bestaat om op het terrein aan de overzijde van onze straat een torenhoge flat te gaan bouwen. Met een 7 verdiepingen hoge flat ontstaat er op zeker inkijk in onze tuinen. Wij zijn daar van geschrokken en gaan daar ook niet mee akkoord.

Een ander punt is het aantal geplande parkeerplaatsen. 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 onze straat. En dat is een smalle eenrichtingsstraat. Daar zijn op dit moment wel enkele parkeerplaatsen, maar dat is voor onze bezoekers. Als er niet genoeg parkeerplaatsen zijn bij de nieuwe appartementen, dan gaan mensen natuurlijk zoeken in de wijk Kerkkokers. Maar daar is vooral 's-avonds bijna nergens meer plaats om te parkeren. En dan is onze straat natuurlijk vlug gevonden. Ze parkeren hun auto bij ons in de straat en hoeven dan alleen maar over te steken en dan zijn ze op de plaats van bestemming.

En waarom dit plan niet iets verder op het nog steeds braak liggende terrein aan de nieuwe Waalreseweg. Daar is plaats genoeg voor z'ou project of nog veel groter. Of op het terrein aan de Amundsenstraat, of het Ema/Jonkersterrein?

Wij vinden het dan ook een zeer slecht plan op die locatie. Mocht het plan op die manier toch doorgaan dan gaan wij een makelaar laten onderzoeken of dit plan de waarde van onze panden kan verminderen en met hoeveel. Mocht dat zo zijn en wij vermoeden van wel dan komt er bij de gemeente Valkenswaard natuurlijk een verzoek tot vergoeding planschade.

Beste raadsleden: Al met al een heel slecht plan op deze locatie en mocht dit doorgang vinden dan gaan wij dit ook aanvechten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] J

[Redacted] J

[Redacted] Valkenswaard

[Redacted] J