

Aan de leden van de gemeenteraad van Valkenswaard

Uw kenmerk
Kenmerk 1096162/1145983
Onderwerp Principeverzoek ontwikkeling Hoppenbrouwers 21
Behandeld door M. Peterse
Bijlage(n) 1
Datum 16 januari 2020

Geacht raadslid,

Bouwbedrijf Baken heeft een verzoek ingediend voor de bouw van 8 rijwoningen aan de Hoppenbrouwers 21 te Valkenswaard. Op het perceel stond eerst een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De boerderij is in 2017 gesloopt omdat het geheel was vervallen. Sindsdien ligt het perceel braak.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. In beide bestemmingsplannen heeft het perceel de bestemming 'wonen'. Ter plaatse van het bouwperceel mag 1 woning gebouwd worden. Het bouwen van 8 woningen past niet binnen het bouwvlak en het aantal toegelaten woningen.

Stedenbouw

In het voorliggende plan zijn twee varianten uitgewerkt, waar in beide gevallen wordt uitgegaan van twee langgevelboerderijen, bestaande uit 2x4 woningen. Dit is een goede invulling voor de locatie. De langgevelboerderijen geven een verwijzing naar de gesloopte cultuurhistorisch waardevolle boerderij en agrarische enclave. Aan de overzijde van de Hoppenbrouwers heeft u op 28 mei 2019 ingestemd met de ontwikkeling van een stadsboerderij. Deze ontwikkelingen samen zorgen voor een kwaliteitsverbetering voor het oude gehucht dat de afgelopen jaren in verval is geraakt door het verdwijnen van de boerderijen en andere bebouwing.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen voorkeur tussen de varianten A of B. In het plan zijn 16 parkeerplaatsen op het eigen perceel opgenomen. Hiermee wordt ruimschoot voldaan aan de parkeernormering.

Architectuur

Als architectuurreferentie wordt de langgevelboerderij of traditionele kapschuur aangehouden. Er worden natuurlijke materialen gebruikt zoals rode gemêleerde baksteen, gebakken (niet geglazuurde) dakpannen en hout.

Volkshuisvesting

Gezien de huidige woningvraag is het toevoegen van 'rijwoningen' een gewenste ontwikkeling met het oogpunt op de doelgroepen jongeren en jonge gezinnen. De woningen krijgen een perceelsoppervlakte tussen de 120 en 220m².

Aandachtspunten

Geluid

Een belangrijk aandachtspunt is het aspect geluid. Het perceel is ingekapseld binnen de contouren van speeltuin Geenhoven. Er zal aangetoond moeten worden of hier geluidstechnisch meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden. De insteek is dat de bestaande speeltuin geen toekomstige belemmeringen (bijvoorbeeld klachten over geluid) mag ondervinden.

Verordening ruimte

De locatie ligt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Onder bepaalde voorwaarden is nieuwvestiging van een duurzame ontwikkeling binnen deze aanduiding mogelijk. Daarnaast geldt voor initiatieven die buiten bestaand stedelijk gebied liggen een verzwaarde motivatieplicht. Dit alles maakt dat voor het initiatief de laddertoets uitgevoerd moet worden.

Standpunt college

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwen van 8 rijwoningen aan de Hoppenbrouwers 21, kadastraal bekend E 3343 en hiervoor een procedure te starten.

Vragen

Mocht u vragen hebben over het plan of de procedure, kunt u contact opnemen met mevrouw Peterse, bereikbaar via telefoonnummer 040-2083479 of per: mail mar@valkenswaard.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris, burgemeester,



drs. W.J.S.A. Weeterings



drs. A.B.A.M. Ederveen