

Aan de leden van de raad van de gemeente Valkenswaard

Uw kenmerk  
Kenmerk 1211110/1240043  
Onderwerp Brief n.a.v. principeverzoek Hoppenbrouwers 21  
Behandeld door M. Peterse  
Bijlage(n)  
Datum 29 april 2020

Geacht raadslid,

De fracties VL, SvV, D66 en VV hebben het college B&W bij brief dd. 23 maart 2020 verzocht om voorlopig geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek Hoppenbrouwers 21. Hierbij ontvangt u onze reactie op deze brief.

#### Beperking van het plan

De ontwikkeling Hoppenbrouwers 21 en de stadsboerderij zorgen samen voor een kwaliteitsverbetering voor het oude gehucht dat de afgelopen jaren in verval is geraakt door het verdwijnen van de boerderijen en andere bebouwing. De twee ontwikkelingen zorgen juist voor een verbetering. Het gebied Hoppenbrouwers (onderdeel Dommelkwartier, DK) is ten noorden gelegen van de stadsboerderij en nr. 21 en kan ruimtelijk los van elkaar gezien worden van het gehucht. Zoals ook was opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor Hoppenbrouwers (DK). Er was behoudens een parkeerterrein geen relatie met het gehucht. Mocht Hoppenbrouwers (DK) tot ontwikkeling komen kan altijd aangesloten worden op het gehucht. Het één staat het ander niet in de weg. Er blijft voldoende ruimte over om de aansluiting te maken. Het is vanuit dit oogpunt gezien niet noodzakelijk om een totaal visie te maken voor het gebied.

Verder is de verwachting dat locatie Hoppenbrouwers (DK) in ieder geval de komende jaren niet ontwikkeld gaat worden. Hoppenbrouwers is geen binnenstedelijke locatie. Doordat de gemeente binnenstedelijk kan voorzien in de behoefte aan woningbouw, is de locatie Hoppenbrouwers (DK) niet in beeld voor een ontwikkeling met grootschalige woningbouw. Alleen kleinschalige niet-woningbouw ontwikkelingen zijn haalbaar.

#### Geluid

Het aspect geluid is voor ons ook belangrijk. Bij het principe verzoek hebben wij ook aangegeven dat er geen nadelige situatie mag ontstaan voor de speeltuin. In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de speeltuin en de woningen naast elkaar kunnen functioneren.

Naar aanleiding van eerdere vragen is gekeken naar de mogelijkheid voor het laten tekenen van een verklaring door de nieuwe bewoners dat zij niet zullen klagen over de speeltuin.

Het laten tekenen van een verklaring tussen de gemeente en de nieuwe bewoners heeft geen enkele waarde. Als bewoners op een gegeven moment toch om handhaving gaan verzoeken, moet de gemeente wel handhaven en kan niet verwezen worden naar een dergelijke verklaring. Een dergelijke verklaring kan wel waarde krijgen als deze afgesloten wordt tussen de ontwikkelaar en de nieuwe bewoners. Als de ontwikkelaar meewerkt aan het inschrijven van een kwalitatieve verplichting (eventueel nog met kettingbeding) bij het kadaster, dan gaat die automatisch over op opvolgende eigenaren. Het gaat dan om "iets dulden of niet doen", dus het dulden van de speeltuin en geen acties ondernemen die het gebruik en/of de ontwikkeling van de speeltuin belemmeren.

Dit bovenstaande is besproken met de ontwikkelaar en zij staan open voor het opstellen van een dergelijke verklaring. Hier worden nog nadere afspraken over gemaakt met de ontwikkelaar. Onze doelgroep voor de woningen betreffen met name gezinnen die willen doorstromen naar een grotere woning met tuin. De bewoners zullen dus naar verwachting zelf ook met enige regelmaat gebruik maken van de voorzieningen.

#### Rechtszaak

In uw brief haalt u ook nog even kort de rechtszaak aan met betrekking tot Dommelkwartier.

Vorig jaar is advies gevraagd aan onze advocaat, de heer mr. Tycho Lam, in verband met de ontwikkeling van een stadsboerderij aan de Hoppenbrouwers, op de percelen sectie E, nummers 259 en 318. Aan hem is toen expliciet gevraagd of die ontwikkeling onze juridische positie in de 'kwestie Dommelkwartier' zou aantasten. Voor de volledigheid is het advies van mr. Lam hierover bijgevoegd. De twee conclusies uit het advies zijn:

*1) De Stadboerderij is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat de behoefte met in achtneming van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro onderbouwd zal moeten worden. Op basis van een expertjudgement schat mr. Lam in dat een Ladderonderbouwing kan worden opgesteld die de toets der kritiek doorstaat.*

*2) Het verlenen van planologische medewerking aan het project staat los van de schadeclaim van Latoures en Lagis. Het verlenen van medewerking beïnvloedt de procespositie van de gemeente niet. Daarvoor zijn twee redenen:*

- In de eerste plaats staat vast dat het weigeringsbesluit om het bestemmingsplan Dommelkwartier vast te stellen (d.d. 17 december 2015) rechtmatig is. Dat de gemeente twee jaar later bereid is medewerking te verlenen aan een project op een andere locatie in Dommelkwartier dan de locatie waar de woningen waren voorzien, maakt dat niet anders.*
- In de tweede plaats zal het project in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord moeten worden. Die verantwoording zal op haar merites beoordeeld moeten worden.*

Deze conclusies kunnen ook op de ontwikkeling Hoppenbrouwers 21 worden toegepast. Hierbij komt nog, dat het project Hoppenbrouwers 21 ten zuiden van de weg Hoppenbrouwers ligt en de ontwikkeling Stadsboerderij ten noorden daarvan. De weg Hoppenbrouwers vormt dus een fysieke scheiding met het "gebied Hoppenbrouwers".

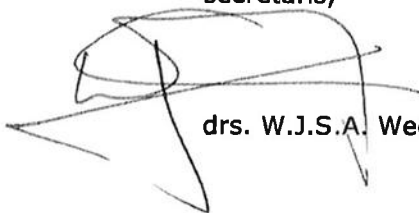
**Slot**

Gelet op het bovenstaande willen wij u laten weten dat wij u geen visie voor het gehele gebied zullen aanbieden en verder zullen gaan met beide procedures. Daarbij bestaat de kans dat initiatiefnemers zich terugtrekken. Dit zou betekenen dat de kwaliteitsverbetering van het cultuurhistorisch waardevolle gehucht niet plaats vindt.

Voor beide locaties moet een bestemmingsplan procedure door lopen worden. Wij zullen u gedurende de looptijd, zoals gebruikelijk, op de hoogte houden en verder bij de procedure betrekken.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten er nog vragen zijn dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Peterse, te bereiken via 040-2083479 of via [mar@valkenswaard.nl](mailto:mar@valkenswaard.nl).

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



drs. W.J.S.A. Weeterings MBA



drs. A.B.A.M. Ederveen

