

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

### **Ontwerpbestemmingsplan 'Dennelaan 1-1A'**

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Dennelaan 1-1A" heeft in de periode van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de gestelde periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen. De in deze nota behandelde zienswijzen zijn ingediend door:

1. Een inwoner van de gemeente Waalre
2. 10 huishoudens woonachtig in de (directe) omgeving van het plangebied
3. Eigenaar bedrijfspand gelegen aan de Valkenswaardseweg 15A

#### **1. Een inwoner van de gemeente Waalre**

##### **Inhoud zienswijze:**

Reclamant geeft aan geschrokken te zijn dat het uitvaarcentrum op deze plek, waar momenteel een kantoorpand is gevestigd, met de ontwikkeling die het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A mogelijk maakt gaat verdwijnen. Reclamant geeft aan dat een uitvaarcentrum niet mag verdwijnen in het dorp, aangezien het de enige mogelijkheid is die Waalre heeft op dit gebied.

Reclamant vraagt zich af of er echt behoefte is aan nog meer villa's in het dorp en verzoekt om het uitvaarcentrum op deze plek te behouden.

##### **Reactie op de zienswijze:**

Reclamant is geen belanghebbende aangezien zij niet rechtstreeks de feitelijke gevolgen ondervindt van deze planontwikkeling. Ze is immers niet woonachtig in de directe omgeving van het plangebied of eigenaar van een pand aldaar. Ondanks dat de belangen van de reclamant niet worden geschaad, en dat zij om die reden voor dit onderdeel primair niet ontvankelijk worden verklaard maar dat toch nader ingegaan wordt op de beantwoording van de zienswijze.

De huidige bestemming van het plangebied is 'Kantoor'. Deze bestemming ligt omgeven door (bos)villabebouwing. In de omgevingsvisie Waalre (2021) is deze locatie en het naastgelegen bedrijfspand aan de Valkenswaardseweg 15A aangegeven als transformatiegebied van bedrijf naar wonen. De ontwikkeling om hier de kantoorbestemming weg te bestemmen naar wonen, past binnen de omgevingsvisie om kantoor- en bedrijfslocaties buiten de bestaande bedrijfslocaties te transformeren naar wonen.

Het uitvaarcentrum is een van de huidige huurders in het kantoorpand op Dennelaan 1-1A. De huidige eigenaar van het kantoorpand heeft tijdige afspraken gemaakt met het uitvaarcentrum over het vertrek. Ondanks dat een uitvaarcentrum een waardevolle voorziening is, is het geen maatschappelijke voorziening welke de gemeente verplicht is

binnen de gemeente te huisvesten. Het is daarom aan het uitvaartcentrum om een nieuwe passende locatie te vinden.

Gezien het bovenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

## **2. 10 huishoudens uit de (directe) omgeving van het plangebied**

Namens 10 huishoudens uit Irenelaan, Dennelaan en Marijkelaan (hierna: Reclamanten) heeft een advocaat een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Van deze 10 huishoudens worden 3 huishoudens niet als belanghebbenden beschouwd vanwege de afstand tot de locatie en de impact van de bestemming op hun percelen. Reclamanten verzoeken om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan en slechts tot vaststelling over te gaan indien alle wijzigingen en toevoegingen die zij aandragen worden overgenomen. De zienswijze ziet toe op negen punten, te weten:

1. Inspraak en participatie omgeving: Reclamanten geven aan dat het participatietraject niet op een deugdelijke wijze heeft plaatsgevonden. Daardoor is ten onrechte geconcludeerd dat de omwonenden geen bezwaar tegen het initiatief zouden hebben. Dat blijkt niet het geval te zijn. De initiatiefnemer is daarom niet naar behoren de participatieverplichting nagekomen uit de Handreiking participatie en communicatie van de gemeente Waalre. Reclamanten verzoeken daarom de in gang gezette bestemmingsplanprocedure te beëindigen.
2. Afstand camperverhuurbedrijf in relatie tot richtafstanden VNG: Reclamanten geven aan dat een deugdelijke motivering ontbreekt bij de afstand van tussen de grens van het aan de noordzijde grenzende bedrijfsperceel en de gevel van de noordelijke woning binnen het plangebied. Deze afstand bedraagt 2,5 meter. Om van de richtafstand van 30 meter af te wijken zoals die in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt gehanteerd bij het omgevingstype rustige woonwijk, ontbreekt een deugdelijke motivatie. Aangezien deze niet op de feitelijke situatie van het camperverhuurbedrijf is gebaseerd, maar op aannames. Om die reden is volgens reclamanten het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.
3. Omvang maximaal bebouwde oppervlakte: Reclamanten achten het maximaal te bebouwen oppervlakte voor het zuidelijk gelegen perceel te groot en niet in verhouding staan tot de omvang van het perceel waarop dit bouwvlak zich bevindt. Als ook niet in verhouding tot de maximale bebouwingsomvang van omliggende percelen. Reclamanten achten dat het zuidelijk perceel meer in lijn moet worden gebracht met de oostelijk gelegen percelen aan de Irenelaan, waar maximaal 300 m<sup>2</sup> bebouwing mag worden bebouwd op percelen van tussen de 800 en 900 m<sup>2</sup>, i.p.v. de 500 m<sup>2</sup> die nu wordt toegestaan op het zuidelijk perceel met een oppervlakte van 1659 m<sup>2</sup>.
4. Goothoogte en bebouwingshoogte: Reclamanten geven aan dat de maximale goothoogte van 6,5 meter niet in verhouding staat tot de maximale goothoogte in de directe omgeving (die tussen de 4 en 6 meter liggen). Ze verzoeken de maximale goothoogte te verlagen naar 4 meter, aansluitend bij de oostelijk gelegen percelen aan de Irenelaan. Ook de bouwhoogte van 10 meter achten reclamanten te hoog en verzoeken deze terug te brengen naar 6,5 meter.
5. Afstanden tot perceelsgrens/bouwen buiten het bouwvlak: Reclamanten maken bezwaar tegen de in artikel 5.23 sub d. bepaalde afstand van '0 m of minimaal 1 m' tot de perceelgrens van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tevens maken zij bezwaar tegen de in artikel 5.2.1 en 5.2.3 neergelegde mogelijkheid om tot maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken gene gebouwen zijn te realiseren. Dit in verband met negatieve

gevolgen voor de privacy. Reclamanten verzoeken deze bouwmogelijkheden te laten vervallen.

6. Landschappelijke inpassing: Reclamanten achten de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing in artikel 5.4.3 en de verwijzing daarin naar de kaart in bijlage 1 onvoldoende gewaarborgd. Er is enkel een maximale hoogte van de beukenhaag vastgesteld en geen minimale. Om de privacy van reclamanten te waarborgen dient een minimale hoogte van ten minste 2,5 meter te worden gehanteerd en dit in combinatie met bladhoudende leibomen tot een hoogte van minimaal 4 meter. Dit, zodat de privacy van omliggend percelen tot een hoogte van 4 meter wordt geborgd. Reclamanten achten de termijn van aanplant binnen 1,5 jaar na vaststelling van het plan ontoereikend en verzoeken om de haag en leibomen de gewenste minimale hoogte bereikt moeten hebben alvorens de woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden.
7. Ontsluitingsweg: Reclamanten maken bezwaar tegen de ontsluitingsweg die doorloopt tot het noordelijk van het plangebied gelegen perceel. Reclamanten vrezen een aanzienlijke verkeersstroom. Een verkeerskundige onderbouwing ontbreekt en de Dennelaan is een zeer verkeersluwe woonstraat. Reclamanten verzoeken de ontsluitingsweg ruimschoots voor het noordelijk gelegen perceel te laten eindigen.
8. Afwijkingsbevoegdheid parkeren: in artikel 5.3.1 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de in artikel 5.2.7 gestelde parkeernorm. Reclamanten zien geen reden voor deze afwijkingsbevoegdheid, aangezien er geparkeerd wordt op eigen terrein en niet in het openbaar gebied. Derhalve verzoeken zij deze afwijkingsbevoegdheid te schrappen.
9. Afhankelijke woonruimte (zorgwoning): In artikel 5.5.2 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning met daaraan gekoppeld een aantal opgenomen voorwaarden. Reclamanten betogen dat in deze bestemmingsplanregel onvoldoende is geborgd dat woningen uitsluitend gebruikt worden door personen met een zorgindicatie en dat voorts ook daadwerkelijk van die zorg gebruik wordt gemaakt.

### **Reactie op de zienswijze:**

Ad 1: de initiatiefnemer heeft participatie gevoerd met de direct omwonenden van het plangebied, te weten Dennelaan 2 en 3, Irenelaan 2B t/m 6, Koningin Wilhelminalaan 6 t/m 6C en Valkenswaardseweg 15A.

De participatie is echter niet vastgelegd zoals in de participatieverordening van de gemeente Waalre staat opgenomen. Initiatiefnemer heeft aangegeven de verslaglegging van de uitgevoerde participatie vast te leggen in een verslag zoals opgenomen in de participatieverordening. Dit verslag is in bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan toe gevoegd.

Initiatiefnemer heeft, in tegenstelling tot wat de reclamanten beschrijven, wél voldoende participatie uitgevoerd. Er is met omwonenden (en dus belanghebbenden) gesproken over de plannen op het perceel van Dennelaan 1-1A. Hiervan is een kort verslag geschreven. Ook zijn formulieren door omwonenden ondertekend waaruit blijkt dat initiatiefnemer gesproken heeft met omwonenden over zijn planvoornemen. Initiatiefnemer heeft tevens een uitgebreide brief opgesteld waarin het planvoornemen middels tekst en verbeeldingen wordt gepresenteerd. Na afloop van deze omgevingsdialoog zijn de plannen nog aangepast. Onder meer is het bouwvlak van het zuidelijk gelegen perceel binnen het plangebied verkleint.

Participatie is het op tijd betrekken van inwoners en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van veranderingen in hun leefomgeving. Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden en gebruikers in het gebied tijdig meegenomen in zijn plannen en daar waar nodig zijn plannen verder aangepast. De enige zorgen die geuit werden door omwonenden waren het groen aan de oostzijde van het perceel en de erfafscheiding aldaar. Daarover heeft initiatiefnemer afgesproken dat hierover nog nadere afspraken worden gemaakt.

Ad 2: Allereerst merken we op dat de belangen van de reclamanten op dit onderdeel niet worden geschaad, en dat zij om die reden voor dit onderdeel primair niet ontvankelijk worden verklaard maar dat toch nader ingegaan wordt op de beantwoording van de zienswijze.

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak op het noordelijk perceel thans op een afstand van 10 m van de noordelijke perceelsgrens is gesitueerd.

Wat het onderzoek industrielawaai betreft: in eerste instantie is een onderzoek uitgevoerd ervan uitgaande dat op het perceel ten noorden van het plangebied een camperverhuur-/stallingsbedrijf is gevestigd. Dit camperverhuur-/stallingsbedrijf is thans echter niet meer in bedrijf. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor de opslag van onder andere bouwmaterialen. Daarom is er een nieuw onderzoek industrielawaai uitgevoerd waarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het betreffende bedrijf (milieucategorie 2). Uit het geluidonderzoek blijkt dat alleen op de randen van het bovenste bouwvlak de richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau uit stap 2 van de VNG-publicatie worden overschreden. De overschrijdingen vinden alleen plaats in de nachtperiode. Aan de richtwaarden van stap 3 wordt wel voldaan. Ter plaatse van het onderste bouwvlak kan wel worden voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie. Het treffen van maatregelen zoals een scherm zijn niet doelmatig.

Voor het bovenste bouwvlak dient vanwege de overschrijding van stap 2 de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk te worden gemaakt. Deze betreft 54 dB vanwege weg-, en industrielawaai. Met een standaard gevelwering kan aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit worden voldaan. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevel is in dit geval niet vereist.

Conclusie is dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.

Ad 3: het plangebied ligt ingesloten tussen percelen met de bestemming 'wonen' aan de oostzijde, een perceel aan de noordzijde met de bestemming 'Bedrijf - 1' en een gebied met de bestemming 'Wonen-bosvilla' aan de west- en zuidzijde. Met het omzetten van de huidige bestemming 'Kantoor' naar 'Wonen' wordt een ongewenste bestemming 'kantoor' ingesloten in bestaand woongebied wegbestemd. Stedenbouwkundig ontstaat daarmee een woongebied dat als overgangsgebied wordt beschouwd tussen de ruim opgezette percelen met bosvilla's aan de west- en zuidzijde van het plangebied en percelen tussen de 780 en 910 m<sup>2</sup> met vrijstaande woningen aan de oost- en noordzijde (Irenelaan en Koningin Wilhelminalaan). Omdat sprake is van een overgangsgebied tussen 'bosvilla' en 'wonen' krijgen de twee percelen binnen het plangebied de bestemming 'Wonen'. De afmeting van de twee percelen zijn hierop afgestemd, het noordelijk gelegen perceel sluit qua grootte aan op de percelen aan de Irenelaan en het zuidelijk perceel vormt een overgang naar de grotere percelen met vrijstaande bosvilla's. Het zuidelijk gelegen perceel sluit daarmee stedenbouwkundig gezien aan bij het bosvilla-gebied en niet zoals reclamanten stellen bij de Irenelaan. Aangezien het niet de bestemming 'Wonen - bosvilla' krijgt is het totaal bebouwd oppervlakte afwijkend van de bestemming 'Wonen - bosvilla'.

Om de bebouwingmogelijkheden binnen het bouwvlak in het zuidelijk perceel (dat een afmeting kent van 19 bij 20 meter) te beperken, leggen we, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, een maximum bebouwd oppervlak van 300 m<sup>2</sup> op. Buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd. In totaal is er daarmee 400 m<sup>2</sup> aan bebouwingmogelijkheden op het zuidelijk perceel.

Het bouwvlak in het noordelijk perceel is verkleind, naar aanleiding van de onder ad. 2 omschreven afstand van 10 meter tot de noordelijke perceelsgrens. Daardoor is het bouwvlak 8,4 bij 15 meter, oftewel 126 m<sup>2</sup>. Er geldt een bebouwingpercentage van 100% en buiten het bouwvlak mag in totaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Daarmee wordt de totale bebouwingmogelijkheden op het noordelijk perceel teruggebracht van 300 m<sup>2</sup> in het ontwerpbestemmingsplan naar 226 m<sup>2</sup> in het bestemmingsplan.

Wanneer de bebouwingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Aalst (2013) vergeleken worden met de bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A, zien we een forse vermindering van de bebouwingmogelijkheden. In het bestemmingsplan Aalst (2013) heeft het perceel de bestemming 'Kantoor' met een bouwvlak van circa 1850 m<sup>2</sup>. Binnen dit bouwvlak mag 60% worden bebouwd, dat is maximaal 1.110 m<sup>2</sup>. Wanneer in het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A de bebouwingmogelijkheden van beide percelen in het plangebied bij elkaar worden opgeteld is 626 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> zuidelijk perceel en 226 m<sup>2</sup> noordelijk perceel). Dat is 484 m<sup>2</sup> minder aan bebouwingmogelijkheden dan in het vigerende bestemmingsplan. De 626 m<sup>2</sup> aan maximale bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied vormen nog geen 25% van het totale plangebied van 2700 m<sup>2</sup>. Hierdoor zorgt het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A ervoor dat maximale bebouwingmogelijkheden in het plangebied beperkt worden t.o.v. de huidige planologische mogelijkheden. Het maximale bebouwingsoppervlakte is daarmee stedenbouwkundig passend bij het bestaande woongebied en het overgangsgebied dat het daarin vormt.

Ad 4: zoals onder ad. 3 benoemd vormt het plangebied stedenbouwkundig gezien een overgangsgebied tussen de bosvilla's en de vrijstaande woningen aan de Irenelaan en Koningin Wilhelminalaan. Voor de omliggende woonbestemmingen aan de Dennelaan, Irenelaan, Koningin Wilhelminalaan en ook Eindhovenseweg geldt een maximale goothoogte van 6 meter. 2 adressen vormen daarop een uitzondering; Irenelaan 4 en 2E. Daarvoor geldt een maximale goothoogte van 4 meter. De maximale goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan Dennelaan 1-1A is 6,5 meter. Dat sluit niet aan bij de 6 meter die voor bosvilla's en andere woonpercelen in het gebied geldt. In het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A is om die reden de maximale goothoogte met een halve meter verlaagd naar 6 meter.

In het vigerende bestemmingsplan Aalst (2013) staan geen maximale bouwhoogtes opgenomen. Dit geldt dus ook voor het perceel Dennelaan 1-1A, als ook voor alle aangrenzende percelen. Omdat het een welstandsvrije zone betreft is het wenselijk om een maximale goothoogte op te nemen. Hiermee worden de huidige bebouwingmogelijkheden, naast de beperkingen opgenomen onder ad. 3, verder beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Aalst. Alhoewel daarin een maximale goothoogte van 4 meter geldt is daarin geen maximale bebouwingshoogte opgenomen.

Ad 5: bij de bestemming 'Wonen' is het gebruikelijk dat het op de perceelsgrens of vanaf 1 meter afstand van de perceelsgrens mogelijk is om aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen te realiseren. Deze bepaling is in de gemeente Waalre algemeen geldend voor percelen met de bestemming 'Wonen'. Voor de percelen van de initiatiefnemer is dat niet

anders, evenals voor de aan het plangebied grenzende woonpercelen. De gemeente Waalre ziet geen reden om daarvan af te wijken in dit bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan Aalst (2013) is de afstand van het bouwvlak tot de oostelijk gelegen woonpercelen 6 meter (Irenelaan 2E en 4) en in het noordoosten zelfs 0 meter. In het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A is het bouwvlak van het zuidelijk perceel op 7 meter gesitueerd van de erfgrans en het bouwvlak in noordelijk perceel op 17 meter.

Ad 6: het landschappelijk inpassingsplan is aangepast om tegemoet te komen aan de zienswijzen van reclamanten. De hagen ten oosten van de voormalige toegangsweg (thans: inrit) en de haag aan de zuidzijde van het perceel blijven de maximale hoogte van 1,80 meter behouden, omdat dit stedenbouwkundig gezien wenselijk is. Voor de overige hagen wordt de maximale hoogte geschrapt. In overleg met de burens kan de initiatiefnemer besluiten hoe hoog de hagen op de perceelsgrens moeten worden.

De gemeente Waalre kan zich vinden in de wens van de reclamanten om meer inzicht te verschaffen over het type bomen dat wordt aangeplant. Het inrichtingsplan is hierop aangepast, waardoor duidelijk is welk type bomen worden aangeplant. Momenteel staan er verschillende bomen op het perceel. Onduidelijk was welke bomen blijven staan en welke bomen worden verwijderd. In het inpassingsplan is daarom opgenomen welke bestaande bomen behouden blijven. Om het landschappelijk inpassingsplan verder te verankeren is het inpassingsplan middels stippellijnen in zijn geheel aangeduid in de verbeelding van het bestemmingsplan.

In de planregels is het landschappelijk inpassingsplan verankerd middels een voorwaardelijke verplichting. Als uitgangspunt wordt genomen dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming Wonen pas mogen worden gebruikt wanneer uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen. De tekst van artikel 3.4.3 is hierop aangepast.

Ad 7: de ingetekende toegangsweg in het ontwerpbestemmingsplan stond opgenomen om eventueel een toekomstige woningbouwontwikkeling op het ten noorden van het plangebied gelegen bedrijfsperceel mogelijk te maken. Inmiddels is duidelijk dat een woningbouwontwikkeling aldaar binnen een afzienbare periode niet haalbaar is. Toekomstige ontsluiting van het noordelijk gelegen bedrijfsperceel loopt via de huidige ontsluiting van dat bedrijfsperceel via de Eindhovenseweg en Koningin Wilhelminalaan. De toegangsweg met de bestemming 'Verkeer' en de naastgelegen bestemming 'Groen' komt daarom te vervallen. In het bestemmingsplan Dennelaan 1-1A zijn daarom de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' komen te vervallen. De inrit naar beide woningen in het plangebied is behouden in het inrichtingsplan.

Ad 8: de afwijkingsbevoegdheid parkeren is een standaardregel. De gemeente Waalre ziet geen reden om hiervan af te wijken.

Ad 9: de afwijkingsbevoegdheid woonruimte (zorgwoning) is een standaardregel. De gemeente Waalre ziet geen reden om hiervan af te wijken.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen:

- De toelichting in paragraaf 8.1 over het participatieproces is aangevuld en in de bijlagen is het verslag van het participatieproces opgenomen.

- Het noordelijk gelegen bouwvlak is verkleind en op 10 meter gesitueerd van de noordelijk gelegen perceelsgrens. De akoestische onderzoeken 'industrielawaai' en 'wegverkeerslawaai' zijn hierop aangepast.
- De maximale goothoogte wordt aangepast naar maximaal zes meter
- Het landschappelijk inrichtingsplan wordt op de volgende punten aangepast:
  - o De maximale hoogte van de hagen geldt alleen nog op de zuidelijke haag en de haag ten oosten van de toegangsweg;
  - o Er wordt inzicht geboden in welke van de al bestaande bomen op het perceel blijft staan;
  - o Er wordt inzicht geboden in het type bomen;
  - o De hagen en de bomen krijgen de functieaanduiding 'specifieke vorm tuin – landschappelijke inpassing' in de verbeelding van het bestemmingsplan.

### **3. Eigenaar bedrijfspand gelegen aan de Valkenswaardseweg 15A**

De eigenaar van het perceel met bedrijfspand, gelegen aan de Valkenswaardseweg 15A, kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C, nummer 1654 (hierna: reclamant) geeft aan dat de afstand van de woning op het beoogde noordelijk perceel binnen het plangebied niet op voldoende afstand van het bedrijfspand is gesitueerd. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) is de richtafstand van bedrijven in de categorie 1 en 2, 30 meter en in gemengd gebied 10 meter afstand. De afstand van de grens van het bedrijfspand tot aan het bouwvlak van de beoogde woning is slechts 3,5 meter. De motivering hiervoor ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan de deze afstand niet voldoet aan de VNG richtafstanden van primair 30 meter en subsidair 10 meter. Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening, ook omdat op overige milieuaspecten als gevolg van maximale bedrijfsactiviteiten op het bedrijfspand niet valt te lezen in de toelichting. Reclamant beoogt dat het bestemmingsplan niet vastgesteld dient te worden.

#### **Reactie op de zienswijze:**

Allereerst merken we op dat in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak op het noordelijk perceel thans op een afstand van 10 m van de noordelijke perceelsgrens is gesitueerd. Het klopt dat ook hiermee (nog steeds) niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 m (indien wordt uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk). Daarom is er een onderzoek industriellawaai uitgevoerd.

In eerste instantie is een onderzoek uitgevoerd ervan uitgaande dat er in het bedrijfspand gelegen aan de Valkenswaardseweg 15A een camperverhuur-/stallingsbedrijf is gevestigd. Dit camperverhuur-/stallingsbedrijf is thans echter niet meer in bedrijf. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor de opslag van onder andere bouwmaterialen. Daarom is er een nieuw onderzoek industriellawaai uitgevoerd waarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die gelden op dit perceel (milieucategorie 2). Uit het geluidonderzoek blijkt dat alleen op de randen van het bovenste bouwvlak de richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau uit stap 2 van de VNG-publicatie worden overschreden. De overschrijdingen vinden alleen plaats in de nachtperiode. Aan de richtwaarden van stap 3 wordt wel voldaan. Ter plaatse van het onderste bouwvlak kan wel worden voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie. Het treffen van maatregelen zoals een scherm zijn niet doelmatig.

Voor het bovenste bouwvlak dient vanwege de overschrijding van stap 2 de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk te worden gemaakt. Deze betreft 54 dB vanwege weg-, en industriellawaai. Met een standaard gevelwering kan aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit

worden voldaan. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevel is in dit geval niet vereist.

Met reclamant heeft naar aanleiding van de zienswijze een overleg plaatsgevonden waarin reclamant heeft aangegeven akkoord te gaan met het bestemmingsplan indien de minimale afstand van het bouwvlak tot haar perceel 10 meter zal bedragen.

Conclusie is dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf aan de Valkenswaardseweg 15A niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen:

- Het noordelijk gelegen bouwvlak is verkleind en op 10 meter gesitueerd van de noordelijk gelegen perceelsgrens. De akoestische onderzoeken 'industrielawaai' en 'wegverkeerslawaai' zijn hierop aangepast.