

ONTVANGEN 27 OKT. 2023

Gemeente Waalre

Ingekomen

~~30~~ OKT. 2023
27

Gemeenteraad van Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Datum: 24 oktober 2023

No.				
Afd.				

In dit schrijven geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Frederik Hendrikstraat Aalst" te Waalre en de zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst met kenmerk nummer 392592.

In de brief wordt er verwezen naar documenten/artikelen uit de stukken om een beeld te geven waar het betrekking op heeft. Het is echter niet zo dat de zienswijze alleen betrekking hebben op de genoemde verwijzing maar gelden in haar algemeenheid.

Bestemmingsplan kaart en regels:

- In het huidige bestemmingsplan geldt een maximale goothoogte van 4,5m1 en is er slechts een wooneenheid toegestaan waarvan het bouwvlak tegen de Frederik Hendrikstraat aanligt. Het nieuwe plan is strijdig met het vingerende bestemmingsplan: de hoogte van het meest oostelijke deel is maximaal 7,5m1 hoog, het aantal eenheden is maximaal 26 en het bouwvlak is dicht naar mijn woning gelegen.

Door deze voorgenomen planologische wijziging zal mijn wooncomfort verslechteren. De huidige eikensingel achter mijn woning geeft in de zomer een zeer groen beeld en schermt de locatie volledig af. Met de voorgenomen wijziging gaat de eikensingel deels verloren en is het beeld veel minder groen en is er veel minder privacy. De privacy verslechterd mede door het stichten van een appartementengebouw dicht bij mijn woning.

Zienswijze: Door de nieuwe planologische invulling gaat mijn privacy er fors op achteruit en wordt mijn huidige groene "achtertuin" erg geminimaliseerd.

Zienswijze: het oostelijke bouwblok heeft een maximale bouwhoogte van 7,5m1. Het plan betreft hier twee bouwlagen.

De maximale maat is hier erg ruim gekozen en biedt met de 10% afwijkingsmogelijkheid ruimte aan drie bouwlagen (bijv. bergingen met twee woonlagen). Deze terugbrengen naar $2 \times 3,30 = 6,60\text{m}1$. Dit is gelijk aan het zuidelijkste blok wat $3 \times 3,30 = 9,90$ (10m1 in bestemmingsplan).

Toelichting met bijlagen:

- Paragraaf 3.2 Planbeschrijving onderdeel groen / paragraaf 4.4.4 Beleids- en beheerplan voor een weelderige groen excellente woonomgeving.

Met de ruimte die het nieuwe bestemmingsplan biedt om de 26 appartementen te realiseren moeten er 24 bomen geroid worden. Van deze 24 bomen zijn er slechts 2 stuks slecht of dood en 3 stuks van matig kwaliteit.

In de gebiedsvisie De Pracht van d.d. mei 2020 is voor variant 2 "Appartementen in het groen" aangegeven dat er ca. 9 bomen gerooid zouden gaan worden. In een presentatie in de oordeelsvormende bijeenkomst van de raad op 3 juni 2021 heb ik reeds aangegeven dat de conclusie van de te kappen bomen niet correct was voor de appartementen in het groen, ik kwam destijds al op 16 te kappen bomen uit. Dit heeft wellicht de Raad niet goed bereikt doordat de presentatie niet gedeeld mocht worden tijdens de toelichting. Met de huidige planvorming blijken het dus 24 bomen te zijn! Van een eventuele compensatie zoals dat in de toelichting staat omschreven is verder niets zichtbaar.

De raad heeft op basis van de genoemde gebiedsvisie een keuze moeten maken voor wonen in een erfensemble of appartementen in het groen. De keuze is dus uiteindelijk gemaakt voor appartementen in het groen. Dit is destijds wel op verkeerde uitgangspunten gebeurd.

Verder is er in een uitgangspuntennotitie van d.d. 18 februari 2020 duidelijk verwoord: *"rondom de woningen is ruimte voor een groenzone, die mede dient voor het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen en het versterken van de laanstructuur".*

Zienswijze: Er is mijn inziens op basis van verkeerde informatie een keuze gemaakt voor een gebiedsvisie. Het uiteindelijk te kappen bomen is vele malen groter als aangegeven. Compensatie van volwassen bomen die nu gekapt worden zal niet in verhouding staan met de nieuwe aanplant en is niet aangegeven in de planvorming.

Zienswijze: er worden veel te veel bomen gekapt, met een andere plaatsing van het woonblok kan wellicht meer bomen behouden blijven.

Zienswijze: Het beleid van zoveel te kappen bomen sluit niet aan bij de visie van de gemeente Waalre. 1) De omgevingsvisie Waalre 2040 geeft aan *"Behouden en versterken van het groene karakter"*. 2) De Groenvisie van de gemeente Waalre: *"Het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen"* en *"het zorgen voor een veelheid aan prachtige, volwassen bomen"*. Dit past niet bij de huidige planvorming waar veel groen wordt gekapt en juist volwassen bomen verdwijnen.

Het betreft hier dan wel geen waardevolle bomen volgens de groen kaart van de gemeente Waalre maar dat zegt niets over de kwaliteit van de te kappen bomen.

- Paragraaf 4.2.2. Intern Omgevingsverordening Noord-Brabant

Hier zijn een aantal punten opgesomd die volgens de lov artikel 3.42 moeten gelden. In de toetsing wordt dit herhaald met een gelijke inhoud *"Het project is ook een duurzame stedelijke ontwikkeling conform de lov: het bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving door het tegengaan van leegstand en het bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door transformatie van leegstaande ruimtes in bestaand stedelijk gebied"*.

De situatie voordat 'thuis het kocht was prima, geen verouderd stedelijk gebied, omgevingskwaliteit was prima zelfs beter als het nieuwe plan met meer groen. Leegstand was niet aan de orde, het was immers een woonhuis dat destijds met de aankoop ook zo in de verkoop stond.

Zienswijze: Het wordt getoetst aan de huidige situatie die 'thuis als ontwikkelaar zelf heeft gecreëerd. Sinds de aankoop van bijna 15 jaar geleden is er geen onderhoud meer verricht en is het verhuurd met tijdelijke contracten. Als 'thuis het pand en omgeving als een goed eigenaar onderhouden had is het punt van verval niet van toepassing. Het verval draai je nu niet meer terug en staan we voor een volgedongen feit en wordt er dus gesteld dat dit past binnen een duurzame ontwikkeling. Is dit dan wel correct?

Zienswijze: De conclusie van paragraaf 4.1.2. waarin wordt gesteld dat er sprake is van een "herinvulling en betere benutting van een bestaande locatie binnen het bebouwd gebied van Aalst". Dit wordt niet onderbouwd. Hier wordt bedoeld dat een verdichting van de wooneenheden een betere invulling is dan een groene omgeving. De onderbouwing wordt alleen benaderd vanuit de woningbehoefte. Dit lijkt niet correct.

- Paragraaf 4.4.3 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw Waalre

In de toetsing worden geen toezeggingen gedaan maar "zachte" termen gebruikt als "wordt onderzocht" in welke mate een groen dak kan worden uitgevoerd, idem voor gevelgroen. Ook voor GPR gebouw worden geen harde eisen gesteld aan de te behalen punten. Dit kan dus nog alle kanten opgaan met de omgevingsvergunning.

Zienswijze: Het ontbreken van harde eisen voor de duurzaamheidsambitie zijn wellicht geen zaken die geregeld moeten/kunnen worden in het bestemmingsplan maar deze zijn ook niet hard vastgelegd in de duurzaamheidsambitie van de gemeente Waalre. In de dialogen zijn wel zaken getoond die de indruk geven dat er hoog ingezet zou worden op duurzaamheid maar zien we niet terug in de beschrijving.

- Artikel 5.9.2 Onderzoek soortenbescherming.

In bijlage 13 activiteiten en ontheffingen WNb is in bijlage 4 een planning te zien. Deze planning is niet op deze wijze uitgevoerd. De takkenril ten behoeve van de steenmarter zijn (nog) niet aangebracht. Ook in andere documenten is te lezen dat de takkenril in maart 2023 zou aangebracht worden.

Bijlage 14 besluit odbn Wnbsoorten laat ook in haar besluit deze termijn zien (o.a. aanbrengen takkenril in maart tot april 2023) .

Zienswijze: Heeft het uitstellen van deze activiteiten invloed op de start van de geplande realisatie en moeten de nieuwe perioden niet wederom afgestemd worden met het bevoegd gezag, het werkplan / planning zal immers anders worden?

Onder andere laat bijlage 13 activiteiten en ontheffingen WNb in bijlage 2 mitigerende maatregelen zien voor de lange termijn voor de steenmarter. Het document is gedateerd op februari 2023. Dat de steenmarter op locatie aanwezig was is al geruime tijd bekend, de onderzoeken dateren al van 2022. In de inloopsessie van januari is nog een plan laten zien waar de maatregelen voor de lange termijn niet op staan.

Zienswijze: De planvorming van het terrein is uitgewerkt zonder rekening te houden met de mitigerende maatregelen voor de steenmarter (zie ook figuur 3.2 van de toelichting). Naast dat dit een vreemde gang van zaken is lijkt het ons belangrijk dat de terreininrichting hierop wordt aangepast.

In bijlage 9 QuickScan flora en fauna, bijlage 10 nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen huismus, marterachtige en alpenwatersalamander is de onderzoeklocatie perceel C 1242. Dit is het kadastraal perceel wat 'thuis destijds heeft aangekocht. De planlocatie is echter fors groter doordat gemeenteground ingebracht wordt.

Zienswijze: De planlocatie en bestemmingsplan kaart bestrijken een groter gebied als de onderzochte locatie in de flora en fauna onderzoeken. Dit kan een consequentie hebben voor de uitkomsten van deze onderzoeken, zeker gezien de vele bomen en begroeiing in dat gebied.

- 5.9.3 Onderzoek gebiedsbescherming

In bijlage 17 Memo stikstofdepositieonderzoek zijn uitgangspunten gesteld voor de berekening voor de aanlegfase als de gebruiksfase.

Zienswijze: de realisatieperiode voor de appartementen is veel te kort ingeschat. Er wordt een realisatieperiode gesteld vanaf halverwege 2024 tot begin 2025. Dit is 3/4 jaar. Dit is niet realistisch. Een project met deze omvang en bouwmethodiek (traditioneel volgens de plantoelichting) zal op zijn minst 1 jaar bedragen.

Zienswijze: De genoemde verkeersbewegingen lijken erg laag ingeschat. Uitgaande van 100 werkdagen in 2024 (half jaar) zijn dit 9,6 bewegingen per dag voor lichte voertuigen. Dit zijn 5 auto's per dag die naar de bouwlocatie komen. Dit is erg laag voor het project. Dit geldt ook voor het jaar 2025, uitgaande van 50 werkdagen zijn dit 6,4 verkeersbewegingen per dag wat neerkomt op 3 auto's per werkdag. In 2025 kunnen de genoemde getallen zeker niet kloppen gezien het feit dat er tijdens de afbouwperiode meer personeel op een bouwplaats aanwezig is als in de ruwbouwfase. In het jaar 2025 zijn de 90 zware motorvoertuigen en 48 middelzware voertuigen ook onrealistisch laag.

Het materieel voor de betonpomp, torenkraan zijn ook niet realistisch. 8 uur betonpomp is nog niet genoeg voor 50% van de fundatie. Waar is de rest van de activiteiten (storten alle vloeren, fundatie ed.)?

Zienswijze: De sloop van het bestaande pand is niet meegenomen in de berekening en de bouwtijd. Dit zal relatief een kort periode zijn maar wel met veel materieel en dit betreft geen lijnbron en ook zal het materieel niet uitgeschakeld zijn met de werkzaamheden.

Zienswijze: In de berekening wordt uitgegaan dat al het verkeer wordt afgehandeld via de Sophiastraat naar de Eindhovenseweg. In de praktijk zal dit niet het geval zijn. Verkeer richting de A2 zal hoofdzakelijk via de Prins Mauritsweg de wijk verlaten, verkeer richting Valkenswaard zal hoofdzakelijk via de Koningin Wilhelminalaan de wijk verlaten.

Via een navigatietool is dat momenteel helaas niet weer te geven omdat het kruispunt Brabantiaalaan/ Eindhovenseweg dicht is voor autoverkeer.

Zienswijze: De berekening is een theoretisch model waaruit moet blijken of het project bijdraagt aan de stikstofdepositie. Het is een onomkeerbaar traject: als er is gestart met de activiteiten en later blijkt dat de uitgangspunten niet correct waren is dit niet terug te draaien vandaar moeten aan de voorkant de uitgangspunten wel juist gesteld worden.

- Artikel 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het aspect planschade is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Helaas is deze niet ter inzage te ontvangen naar mening van de gemeente.

Zienswijze: Is er al een onderzoek verricht naar deze planschade en is deze te delen?

