

Gemeente Waalre

Ingekomen

26 JAN. 2024

no.
Afdeling 705951

TaylorWessing

Amsterdam
Parnassusweg 807
1082 LZ Amsterdam
The Netherlands
Tel +31 (0)88 0243 020
Fax +31 (0)88 0243 003
amsterdam@taylorwessing.com

Eindhoven
Kennedyplein 201
5611 ZT Eindhoven
P.O. Box 3
5600 AA Eindhoven
The Netherlands
Tel +31 (0)88 0243 000
Fax +31 (0)88 0243 001
eindhoven@taylorwessing.com

www.taylorwessing.com

PER GEWONE EN AANGETEKENDE POST

Gemeente Waalre
Gemeenteraad
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

ZIENSWIJZE

Amsterdam: 23 januari 2024
Re: **Zienswijze**
Your reference: Ontwerpbestemmingsplan "Eeckenrhode Irenelaan Aalst" zaaknr 693663
Phonenumber: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

De edelachtbare raadsleden van de gemeente Waalre,

[REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]), [REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]), [REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]), [REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]), [REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]), [REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]) en [REDACTED] (woonachtig aan de [REDACTED]) (hierna: de **'bewoners'**), die te dezer zake nadrukkelijk domicilie kiezen ten kantore van Taylor Wessing N.V., Parnassusweg 807, 1082 LZ Amsterdam, voor wie ik in dezen als gemachtigde optreedt, hebben kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan "Eeckenrhode Irenelaan Aalst", met zaaknummer 693663 (hierna: het **'ontwerpbestemmingsplan'**). Voor de goede orde merken de bewoners nog op dat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en in zoverre het 'oude recht' nog van toepassing is op dit ontwerp. De bewoners kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage is gelegd, en maken middels dit schrijven hun zienswijze kenbaar hiertegen. Hierover het volgende.

1. Feiten

- 1.1 Momenteel is het planologisch regime geregeld onder het vigerende bestemmingsplan "Aalst", zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het bouwvlak een maximum van 90 wooneenheden te realiseren. De maximale goothoogte betreft 20 meter. De locatie grenst hierbij aan perceel 121, met bestemming bos. Deze bestemming is bedoeld voor onder meer het behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos en natuurwaarden.
- 1.2 Het ontwerpbestemmingsplan voegt hier planologisch nog eens 31 woningen aan toe. De nieuwe vleugel, waarin feitelijk 36 appartementen worden gerealiseerd, is gepland op de locatie waar momenteel laagbouw is. Het betreft een blok van 12 garages op de erfgrans van een beschermd bosgebied aan de Mecklenburglaan dat volgens de Raad van State een zekere natuurwaarde heeft.¹ Op de plaats van laagbouw (garageboxen)

¹ AbRvS 17 december 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AO0242.

zou een appartementengebouw van 6 woonlagen komen, bestaande uit 36 appartementen. Deze lagen worden als volgt opgebouwd: in woonlagen Op laag 1 t/m 4 zijn 7 appartementen per laag gepland, in woonlaag 5 zijn er 6 appartementen gepland en in woonlaag 6 zijn er 2 appartementen gepland. Het appartementsgebouw grenst aan de oostzijde aan het beschermde bosgebied, de geplande zijmuur aan de noordzijde staat aan de Mecklenburglaan en tot slot kijkt de westzijde uit op de appartementen van de bestaande bouw van de serviceflat die overigens uit 5 woonlagen bestaat. De Mecklenburglaan is voorts onderdeel van een rustige, groene wijk met kleine, losstaande huizen met een maximaal toegestane nokhoogte van 7 meter.

- 1.3 De nieuwe ontwikkelingen hebben een negatieve uitwerking op de omgeving en passen naar de mening van de bewoners niet binnen de goede ruimtelijke ordening. Zij hebben hiervoor vijf verschillende gronden, zijnde het gebrek aan een correcte omgevingsdialoog, de hoogte van de bebouwing, de verkeersdruk, negatieve uitwerking op het groen en parkeren. De bewoners merken op dat de (bezwaar)gronden willekeurig zijn gerangschikt.

2. Gronden tegen ontwerpbestemmingsplan

Omgevingsdialoog

- 2.1 Voorafgaand aan het in ontwerp brengen van het ontwerpbestemmingsplan is het met het ontwerpbestemmingsplan samenhangende bouwplan onder de aandacht gebracht bij de bewoners door de directeur van zorgbedrijf Eeckenrhode. Hierbij zijn er destijds enkele informatiebijeenkomsten geweest, maar was geen sprake van daadwerkelijke dialoog. De bewoners hebben (getracht) alternatieve oplossingen aan te dragen, maar zijn consequent niet serieus genomen. Bewoners hebben bijvoorbeeld tijdens informatiebijeenkomsten verzocht eventuele uitbreiding anders op te lossen, bijvoorbeeld door een extra verdieping op de bestaande serviceflat te bouwen, of op de bestaande centrale ruimte/c.q. tuinkamer en/of een nieuwe, lage, vleugel aan de Westzijde/richting Oranjelaan te plaatsen. Op de Oranjelaan ter hoogte van bos en serviceflat staan geen huizen, dus geen last voor bewoners. Bovendien vinden toekomstige bewoners van een eventuele nieuwe aanbouw het aantrekkelijker om (zon) licht en uitzicht te hebben, in plaats van aan te kijken tegen boomstammen/boomtoppen en/of tegen de huidige Serviceflat. Nagenoeg alle suggesties van bewoners werden van tafel geveegd vanwege het vigerende bestemmingsplan. Het is verontrustend en ongeloofwaardig dat in het huidige ontwerpplan toch herbegrenzing wordt voorgesteld en dus aanpassing van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit is tegenstrijdig en kan niet anders geïnterpreteerd worden dan het niet serieus nemen van de bewoners
- 2.2 Uitgangspunt van een omgevingsdialoog zou moeten zijn om tijdig en open met respect voor elkaars belangen te komen tot gezamenlijkheid en compromissen. In casu is, zoals reeds aangehaald, geen sprake van een daadwerkelijke dialoog geweest. Er is voornamelijk eenzijdig informatie verstrekt. Van draagvlak bij de buurt is geen sprake. Hoewel er enkele kleine toezeggingen zijn gedaan, zijn de aangedragen ideeën, bezwaren en alternatieven niet serieus overwogen. Het ontwerpbestemmingsplan d.d. 20-11-2023 waar de gemeente naar verwijst is opgesteld door BRO in opdracht van Servee ontwikkeling BV, voor bewoners onbekende "spelers" waarmee geen enkel gesprek heeft plaats gevonden. Het feit dat het ene moment bericht komt dat alles 'on hold' staat (blijkens brief initiatiefnemer zijde directeur Zorgbedrijf Eeckenrhode 23 november 2023) en vervolgens een uitgewerkt ontwerpbestemmingsplan door de gemeente in procedure gebracht is, zet de bewoners op achterstand en wijst niet op tijdigheid noch op gezamenlijkheid. Dat bovendien de gemeente de indruk heeft dat de

er voornamelijk positieve reacties uit de directe omgeving ontvangen zijn is totaal bezijden de waarheid. Citaat uit de brief van de gemeente is *"de initiatiefnemer heeft eerder tijdens de omgevingsdialoog contact met u gehad over zijn planvoornemen. Daarop zijn voornamelijk positieve reacties uit de directe omgeving ontvangen. Hierdoor is geen reden om af te zien van het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan"*. Dat strookt niet met hetgeen de ervaring van de bewoners hebben over de nieuwe ontwikkeling. Sterker nog, na navraag bij de gemeente zelf², blijkt dat de gemeente deze aanname slechts baseert op hetgeen door de ontwikkelaar aan hen is medegedeeld. De gemeente heeft zelf geen enkel onderzoek gedaan naar de juistheid van deze uitspraken en de daadwerkelijke mening van de bewoners. Dit levert strijd op met het zorgvuldigheidsbeginsel in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

- 2.3 Daarnaast is er tevens onjuiste en tegenstrijdige informatie gedeeld. Zo is er over het plan om op de huidige locatie van de garages nieuwbouw te plaatsen vanaf de eerste informatiebijeenkomst door bewoners de vraag gesteld waarom nieuwbouw op deze locatie nodig zou zijn. Dit aangezien er voor deze nieuwbouw op het terrein van Eeckenrhode aan de Zuidzijde, richting Oranjelaan ruimte is. Het antwoord was dat dit de enige locatie was voor uitbreiding appartementen vanwege het bouwvlak zoals aangegeven op vigerende bestemmingsplan 2013. Tot verbazing van bewoners wordt er vervolgens in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over herbegrenzing die overeenkomstig zou zijn met de regels uit de Interim Omgevingsverordening. Er wordt zelfs een (overigens zeer lage) afkoopsom voorgesteld. Echter voor herbegrenzing is een procedure nodig voor aanpassing van het vigerende bestemmingsplan 2013. Dus de informatie is onjuist.
- 2.4 Een andere tegenstrijdigheid zit in het aantal appartementen. 36 appartementen in 6 woonlagen waarvan de hoogste woonlaag uit 2 extra grote appartementen bestaat. Dit strookt niet met het belang dat de directeur Zorgbedrijf zei te hechten aan het uitbreiden van aantal appartementen voor ouderen passend in het gemeentelijke beleid, een gebouw van maximaal 4 woonlagen zou namelijk ook 36 appartementen kunnen bergen, terwijl dit evident minder belastend is voor de omgeving.
- 2.5 **Kortom:** bewoners zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet zorgvuldig en goed gemotiveerd tot stand kan zijn gekomen als de gemeente niet beschikt over volledige informatie en de input van de bewoners is genegeerd. Als de gemeente denkt dat de bewoners louter positief staan tegenover de ontwikkeling getuigt dat van onvolledige informatie. Vanwege strijd met de zorgvuldigheid zou het ontwerpbestemmingsplan niet in zijn huidige vorm mogen worden vastgesteld.

Hoogte van de bebouwing

- 2.6 Volgend uit voorgaande hebben bewoners ook grote bezwaren tegen de hoogte van de beoogde bebouwing. Het bouwplan voor de 36 appartementen gaat ten koste van de door de gemeente beoogde hoge kwaliteit van de leefomgeving door uitzicht- en lichtvervuiling en de hieronder beschreven bezwaren. Het bouwplan wijkt qua hoogte extreem af van de aanwezige bebouwing in omgeving. Er geldt een maximale nokhoogte van 7 meter. De bestaande serviceflat van 5 lagen vormt een uitzondering, maar er zit veel afstand en groen tussen de flat en de enkele huizen aan de Irenelaan. Gezien de maximale nokhoogte van 7 meter in de Mecklenburglaan is het onbegrijpelijk dat een gebouw van totaal 6 woonlagen passend zou zijn in de straat.
- 2.7 De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan besteedt aan deze afwijkende hoogte nauwelijks aandacht. Weliswaar staat het huidige bestemmingsplan ook een hoogte van

² Waar nodig kan hiervan correspondentie worden overgelegd.

20 meter toe, maar dat neemt niet weg dat er bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan niet opnieuw gekeken dient te worden naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan. Het is inmiddels immers 10 jaar geleden dat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld. Dit des te meer nu er een grote verandering zal plaatsvinden door het veranderen van de laagbouw naar hoogbouw en het toevoegen van meer appartementen.

- 2.8 **Kortom:** bewoners zijn van oordeel dat de hoogte van de bebouwing een onevenredige impact zal hebben op de omgeving en deze contrasterende hoogte onvoldoende is onderbouwd in de toelichting.

Parkeren

- 2.9 Eveneens hebben bewoners bezwaar tegen de manier hoe er om wordt gegaan met parkeren in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwplan voor 36 extra appartementen waarvoor het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, voorziet in parkeerplaatsen op het eigen terrein aan de kant van de Mecklenburglaan. Toegezegd is dat dit met groenrand wordt afgeschermd. De berekening in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een parkeernorm van 1,2 per appartement. Dit levert voor de eindsituatie een totaal aantal parkeerplaatsen op van 144. Momenteel zijn er 52 parkeerplekken beschikbaar. Dat betekent dat er in beginsel nog 92 parkeerplekken toegevoegd dienen te worden. De uitbreiding voorziet in een uitbreiding naar 103 parkeerplekken. Dit is echter onvoldoende om aan de parkeernorm te voldoen.
- 2.10 Zoals hierboven aangehaald zullen er in de toekomstige situatie 103 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit zou ruim voldoende moeten zijn volgens de toelichting, nu veel ouderen geen auto zouden gebruiken. Dit is echter een onterecht uitgangspunt. Allereerst is het woonzorgcentrum is voor iedereen van 55+. Daarnaast zijn ouderen langer fit en blijven tot ver boven de 80 autorijden. Daarnaast is er sprake van een woon/zorgcentrum en is er daarom juist meer behoefte aan parkeren dan de norm. Want naasten, (vaak ouder) vrienden, zorgpersoneel, privé huishoudelijke hulpen, maar ook overig personeel, vrijwilligers etc. Iedereen heeft behoefte aan een parkeerplaats. Er is in het ontwerpbestemmingsplan dus onvoldoende rekening gehouden met de aantrekkende bestemming van een zorgcomplex.
- 2.11 Daarbij komend staat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat er 32 parkeerplaatsen komen in de nog te bouwen parkeergarage en 71 parkeerplaatsen op het eigen terrein voor de specifieke doelgroep van de serviceflat. Deze plaatsen zijn dus niet beschikbaar voor familie, zorggevers, vrijwilligers etc. Kortom zal dit leiden tot verergering van al bestaande parkeeroverlast voor de omliggende straten.
- 2.12 Voorts organiseert Eeckenrhode tevens open inloopactiviteiten voor ouderen. Dit betekent nog meer parkeerbehoefte en daarmee nog meer behoefte aan parkeerplaatsen. Onderbouwing op basis van gedegen onderzoek is niet te vinden in het ontwerpplan en is een groot bezwaar van de bewoners.
- 2.13 **Kortom:** er is onvoldoende rekenschap gegeven van de overlast die al aanwezig is en alleen maar zal verergeren door onderhavig plan. Weliswaar is er een onderbouwing gegeven betreffende parkeren, maar dit is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en onvoldoende geverifieerde gegevens. Deze onderbouwing kan de maatstaf der zorgvuldigheid niet doorstaan in ogen van de bewoners.

Verkeer

- 2.14 Ook met betrekking tot de verkeersafwikkeling in het algemeen hebben de bewoners bezwaren. Allereerst geldt dat voor de direct bewoners van Serviceflat Eeckenrhode de realisatie van een appartementengebouw van 6 bouwlagen, uitbreiding met 40%, enorme consequenties heeft. Alhoewel de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan hier nauwelijks aandacht aan besteedt, verandert er feitelijk veel ten opzichte van de huidige situatie. Naast de verandering van laagbouw naar een flat in de straat en toenemende parkeerproblemen, neemt ook het aantal verkeersbewegingen enorm toe. Zoals bovenstaand geschetst zal de verkeersdrukke toenemen, doordat er 40% meer bewoners komen en maar met hen ook meer personeel, familieleden, verzorgers, staf, toeleveranciers etc. Ook ten aanzien van verkeersbelasting ontbreekt valide onderzoek.
- 2.15 De bewoners hebben grote zorgen over toename van verkeersbewegingen en daarmee samenhangende effecten op leef- en luchtkwaliteit en veiligheid. Op de Wilhelminalaan en Irenelaan ontstaan regelmatig onveilige situaties, met name voor voetgangers en fietsers. Dit vanwege het feit dat er groene bermen zijn en geen of smalle stoepen. De straten zijn niet toegerust voor veel verkeersbewegingen wat leidt tot gevaarlijke situaties en schade aan geparkeerde auto's. Daarom parkeren bewoners van de Wilhelminalaan momenteel hun auto's in het gras op de Irenelaan wat ook weer hinder en onveiligheid met zich meebrengt. De bewoners van de Mecklenburglaan ervaren naast parkeeroverlast hinder van verkeer op de in-/uitrit aan de Mecklenburglaan. Er is toegezegd deze inrit te verleggen maar dit komt ten laste van de Irenelaan en is een verschuiving van het probleem en geen oplossing.
- 2.16 **Kortom:** doordat er op onvoldoende en onzorgvuldige wijze de verkeerssituatie is beoordeeld kan er niet gesproken worden van een zorgvuldig en gemotiveerd tot standgekomen besluit.

Groen


- 2.17 Tot slot hebben de bewoners zorgen over de aspecten groen en dierenwelzijn. De huidige bebouwing, blok garageboxen, is laag, ligt verscholen achter groen en geeft geen enkele lichtvervuiling, zichtbelemmering of overlast voor de bewoners en voor de dieren in het beschermde bosgebied.
- 2.18 Waalre is een groene gemeente en heeft behoud van natuur hoog in het vaandel staan. Hoogbouw, zoals nu voorgesteld, op de erfgrens van een bosgebied zal onvermijdelijk schade toe te brengen aan dit bosgebied. Er zal immers altijd ruimte rond het gebouw nodig zijn tijdens de bouw, brandgang en voor uitzicht toekomstige bewoners van appartementen. Tijdens de bouw zal het beschermde bos (uitspraak Raad van State 2003) waarin veel beschermde vliegdennen staan zeker lijden onder bouwverkeer, hijskranen etc. Het stuk bos aan de Mecklenburglaan mag volgens uitspraak Raad van State vanwege een zekere natuurwaarde niet bebouwd. Daarom is indertijd een bestemmingsplan voor bouw kavels op dit grondgebied afgekeurd. Er is door omwonenden regelmatig aan de gemeente gevraagd om opschot weg te halen uit het beschermde bos, in het belang van bosbeheer. Dit wordt door de gemeente niet gedaan omdat het bos niet aangetast mag worden. Tegenstrijdig is dan ook dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (p. 34) is opgenomen dat er 321,2 m2 NNB verloren gaat. Daarbij komt ook nog 155,8 m2 herbegrensd zal worden. Hierdoor ontstaat een nog grotere afbreuk aan het NNB gebied. De toelichting noemt enkele mitigerende maatregelen, maar deze zijn niet juridisch geborgd in het ontwerpbestemmingsplan, dan wel nader uitgewerkt. Bewoners zijn dan ook bang dat dit stuk natuur onherstelbaar wordt beschadigd. Ook ontstaat er een geheel nieuwe situatie dan is voorgeschoteld aan bewoners. Zij zijn dan ook van mening dat alle partijen hierover opnieuw in gesprek dienen te gaan. Daarnaast zullen toekomstige bewoners niet pal voor hun raam/balkon een boomstam of -kruin kunnen hebben.

- 2.19 Secundair, als de gemeente desalniettemin van plan is om het stuk natuur op te offeren voor deze ontwikkeling, is het onbegrijpelijk waarom er niet is gekeken naar alternatieve indelingen van de nieuwe bebouwing, met minder uitstralingseffecten voor de bewoners en omwonenden. Dit door bijvoorbeeld het huidige en toekomstige bouwvlak te verleggen en daarmee meer mogelijkheden te scheppen.
- 2.20 Tenslotte vragen de bewoners tevens aandacht voor de dieren in het beschermde bosgebied. In tegenstelling tot wat het ontwerpplan lijkt te stellen nestelen er wel degelijk vleermuizen maar ook spechten, merels, boomklevers, roodborstje, tjiptjaf, zangsluistert, vinkjes en omwonenden horen ook regelmatig een uil en een buizerd. Deze soorten zijn vanaf 1 Januari 2024 beschermd onder de Habitatrichtlijn. Hiervoor waren ze al beschermd onder Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Zonder gedegen onderzoek dat deze dieren niet zullen lijden onder de bouwplannen die mogelijk worden gemaakt onder het ontwerpbestemmingsplan, kan het plan niet worden vastgesteld. Het onderzoek dat er ligt borgt niet de daadwerkelijke bescherming zelf. Er dienen planregels opgenomen te worden ter voorkoming van nadelige effecten op de aanwezige dieren.

3. Conclusie

- 3.1 Hoewel verschillende bewoners tegen de uitbreiding blijven vanwege de infrastructurele problemen die onoplosbaar lijken, zien anderen mogelijkheden voor een respectvolle en serieuze dialoog die dan begeleid zou moeten worden door een onafhankelijke professional zonder financiële of andere belangen. Omdat herziening van bestemmingsplan 2013 toch noodzakelijk blijkt in verband met in het ontwerpplan beschreven herbegrenzing zal een andere locatie van nieuwbouwappartementen op het terrein in omgevingsdialoog alsnog uitgewerkt kunnen worden. De suggesties van bewoners over een vleugel aan de West-/zuidzijde al dan niet in combinatie met ophoging het bestaande gebouw naar 6 woonlagen, wordt dan hopelijk serieus besproken en overwogen. Vanzelfsprekend met blijvende aandacht voor de haast onmogelijke oplossingen voor de infrastructurele problemen. Mogelijk komt een respectvolle omgevingsdialoog, van beide kanten inclusief gemeente en provincie, tot stand en leidt dit in 2024 tot gezamenlijkheid en compromissen ten aanzien van uitbreiding van woningen voor ouderen, behoud van woonkwaliteit bewoners en met behoud van groen.
- 3.2 Het is op grond van al het voorgaande, dat de bewoners concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan niet in huidige vorm kan worden vastgesteld. Zij verzoeken uw Raad dan ook over te gaan tot afwijzing van het voorliggende plan en het opleggen van een gestructureerde, open omgevingsdialoog met alle betrokkenen.

Met vriendelijke groet,
Taylor Wessing N.V.

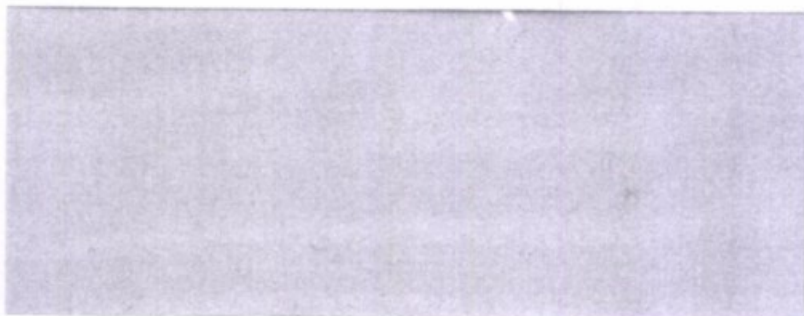


Advocaat

taylorWessing

P.O. Box 3 5600 AA Eindhoven
The Netherlands

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



AANGETEKENDEPOST.NL



6591-20807126

**GA NAAR AANGETEKENDEPOST.NL EN VUL UW GEGEVENS IN.
HANDTEKENING RETOUR AFZENDER**