

Aalst (Waalre), 31 oktober 2023

**Betreft: zienswijze tegen huidige voorstel herziening bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat Aalst**

Geachte Raad,

Vorig jaar augustus ben ik met mijn twee dochters komen wonen aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Na een tijdje ben ik geattendeerd op plannen voor nieuwbouw direct achter mijn net gekochte woning, wat mogelijk gemaakt zou moeten worden via een herziening van het bestemmingsplan.

Ik ben toen op 25 januari 2023 bij de inloopavond in De Pracht geweest en heb de – deels misleidende – ontwerpen gezien. Vanochtend heb ik de plannen in meer detail kunnen bekijken in het gemeentehuis (helaas zonder mondelinge toelichting van [REDACTED] ondanks meerdere verzoeken hiertoe via email). Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over deze voorgestelde herziening. Ik heb de volgende twee bezwaren:

1. In de “Omgevingsvisie Waalre 2040” is het gebied aangemerkt als “groene en klimaatbestendige woonwijk”. Dit rijmt totaal niet met het voornemen om ongeveer een derde van de bomen in het beoogde plangebied te vellen. Het leidt er ook toe dat er tussen ons huis en de voorgenomen nieuwbouw een directe doorkijk komt, inclusief inkijk in onze tuin en huis, wat sterk ten koste gaat van ons woongenot en leidt tot waardedaling van ons huis.
- ⇒ Ik pleit ervoor om minimaal de bomen 13 t/m 17 en 99 te behouden (zie afbeelding hieronder uit Bijlage 1 van het dossier) en dientengevolge het plan voor balkons aan de achterzijde te laten varen. Daarnaast pleit ik voor het verplaatsen van boom 117 naar een plek tussen bomen 99 en 17 in.



Afbeelding 4: Project invloeden

2. De gereproduceerde figuren hieronder (3.1 en 3.3 uit het dossier) hebben de bewoners aan de Maria van Bourgondiëlaan een (bewust?) vertekend beeld gegeven van de gevolgen van de geplande nieuwbouw. Er wordt namelijk de suggestie gewekt dat de gehele oostzijde van de nieuwbouw 2 woonlagen bevat (zie rode cirkel in Fig. 3.3). Echter, er is ook een significant gedeelte aan deze oostzijde dat 3 woonlagen bevat – namelijk het rood-omcirkelde blok rechtsonder in Fig. 3.1. Dit ligt pal achter ons huis en heeft naast de directe doorkijk en de daarmee gepaarde verlaging van woongenot (zie mijn eerste argument) ook directe nadelige gevolgen voor de opbrengst van mijn zonnepanelen die op het dak van mijn garage zijn geïnstalleerd.

⇒ Ik pleit ervoor om de gehele oostzijde te beperken tot een hoogte van 2 woonlagen, dus een maximale bouwhoogte en goothoogte van 7,5 meter, wat dus ook inhoudt dat er 25 i.p.v. 26 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zou ik een schaduwanalyse op prijs stellen om na te gaan wat de precieze gevolgen zijn van de nieuwbouw op de opbrengst van de zonnepanelen, alsmede de inval van zonlicht in de tuinen van de huizen aan de Maria van Bourgondiëlaan.



*Figuur 3.1 gereproduceerd uit het dossier*



*Figuur 3.3 gereproduceerd uit het dossier*

Graag wil ik duidelijk maken dat ik veel begrip heb voor de sociale druk op de huizenmarkt en me daarom zeer flexibel opstel – tot een zekere grens. Die grens houdt simpelweg in dat er meer bomen gespaard moeten blijven en de hoge woonlagen en balkons niet te dicht bij de tuinen en zonnepanelen van de bewoners aan de Maria van Bourgondiëlaan moeten komen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen – namelijk door het beperken van de hoogte van de gehele oostzijde tot maximaal 7,5 m en zonder balkons en een maximum van 25 wooneenheden.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

H  
[Redacted signature block]