

# **Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Locatie Ligtfoot Aalst"**

Het ontwerp bestemmingsplan "Locatie Ligtfoot Aalst" heeft in de periode van 10 september tot en met 21 oktober 2020 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 hierboven genoemde periode is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" is de zienswijze inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Z I E N S W I J Z E**

### **1**

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het appartementencomplex dat schuin tegenover het eigendom van reclamant komt te liggen. Naar het idee van reclamant past een appartementencomplex niet in het straatbeeld, afgezet tegen het type woning dat middels het bestemmingsplan 'De Keizer' mogelijk wordt gemaakt tegenover de woning van reclamant. Het verzoek is om dezelfde woningen te realiseren ter plaatse van het geplande appartementencomplex.
2. Reclamant vreest voor leegstand van de te bouwen woningen en appartementen, daar een deel van de woningen die zijn gerealiseerd aan de Gestelsestraat 16d nog steeds leeg staan. Reclamant wijst hierbij tevens op de vele bouwprojecten in Aalst en Waalre, die de noodzaak van 13 appartementen aan de Gestelsestraat wegnemen.
3. Reclamant is van mening dat haar woongenot afneemt als gevolg van alle woningbouwontwikkelingen in haar omgeving. De verschillende ontwikkelingen zorgen ervoor dat er niet alleen een groot aantal gezinnen woonachtig gaat zijn rondom de woning van reclamant, maar tevens dat een groot deel van deze gezinnen zowel naast als schuin tegenover de woning van reclamant woonachtig gaat zijn. Met andere woorden: reclamant krijgt er binnen een beperkt tijdsbestek héél veel nieuwe burens bij. Daarmee ontstaat het risico op een toename van verschillende vormen van hinder. Naar opvatting van reclamant is er bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende oog geweest voor de belangen van de eigenaren van de bestaande woningen.
4. Reclamant vreest voor hinder van het toenemend aantal verkeersbewegingen rondom haar woning. Op dit moment is al merkbaar dat er sprake is van een toenemende verkeersdruk, omdat de Gestelsestraat meer verkeer van plan De Keizer en de woningen aan de Schoonoordstraat moet verwerken. Reclamant verliest naar haar zeggen een groot deel van haar privacy als gevolg van de komst van het appartementencomplex. Daarbij komt dat haar privacy al is aangetast door de ontwikkeling aan de Gestelsestraat 16d.
5. Ten slotte ziet reclamant de waarde van haar woning weer verder dalen. Indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, ziet reclamant zich genoodzaakt de waardedaling op de gemeenschap te verhalen.

## **Beantwoording zienswijze:**

**Ad 1)** Het appartementengebouw is opgebouwd uit twee bouwlagen van 5 appartementen en een derde bouwlaag met 3 appartementen. De derde bouwlaag beslaat niet de volle breedte van het gebouw. De maatvoering van het gebouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter wijkt niet veel af van een twee onder een kap woning met een maximum goothoogte van 7 meter en maximum bouwhoogte van 11 meter. De maximale bouwhoogte is zelfs lager dan bij een grondgebonden woning. Gezien de bebouwing in de omgeving is een gestapelde bouwvorm op de locatie van het appartementencomplex stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ook in de gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving (vastgesteld 18 april 2017) is geconcludeerd dat het realiseren van een kleinschalig appartementencomplex op deze locatie stedenbouwkundig gezien goed inpasbaar is.

**Ad 2)** In het appartementencomplex worden 8 goedkope en 5 middeldure (huur)woningen gerealiseerd. In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonnotitie is aangegeven dat er aan dit type woningen in Waalre heel veel behoefte is. Het aanbod in het plan Locatie Ligtvoet Aalst, maar ook in de andere plannen in de directe omgeving, sluit aan bij kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag. Er is sprake van een groot woningtekort in Waalre en omgeving.

**Ad 3)** Het plan Locatie Ligtvoet Aalst geeft invulling aan de gebiedsvisie die voor 't Hazzo en het omliggende gebied in 2017 is vastgesteld. De bedrijfsbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan Aalst staan grootschalige bedrijven toe, bedrijven die in deze tijd minder wenselijk zijn in het gebied. Dit heeft betrekking op het perceel Gestelsestraat 16d, het plan De Keizer en Locatie Ligtvoet. Met de gebiedsontwikkeling dient zich de unieke kans voor om bedrijvigheid te saneren uit een woongebied dat dicht tegen de kern van Aalst ligt. Hiermee zal de leefbaarheid worden verbeterd en het woongenot van een ieder toenemen. Herinrichting van deze bedrijfslocaties met woningbouw is dan ook een logische en verantwoorde keuze. In stedenbouwkundig opzicht sluit de ontwikkeling van plan Locatie Ligtvoet Aalst naadloos aan bij de andere plannen in de directe omgeving. Voor de ontwikkeling van De Keizer is zelfs gezamenlijk een stedenbouwkundig plan gemaakt. Naar de overtuiging van de gemeente verhoudt de ontwikkeling van het plan Locatie Ligtvoet zich goed tot de bestaande (woon)bebouwing in de omgeving en is voldoende rekening gehouden met belangen van omwonenden.

**Ad 4)** In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan op het gebied van verkeer en parkeren. Daarbij is gekeken naar onder meer de verwachte toename van het aantal voertuigbewegingen op de omliggende wegen en woonstraten. Gezien het beperkt aantal woningen dat wordt toegevoegd, het feit dat voor alle wegen in de directe omgeving van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/u geldt en de beperkte verwachte toename van het aantal voertuigbewegingen, kan niet worden gesteld dat de ontwikkeling van plan Locatie Ligtvoet zal leiden tot een onaanvaardbare toename van het aantal voertuigbewegingen dan wel verslechtering van de verkeersveiligheid in de directe omgeving.

Separaat van het proces om te komen tot de ontwikkeling van woningbouw op de Locatie Ligtvoet Aalst, overweegt de gemeente om verkeers- en parkeermaatregelen te nemen op de Gestelsestraat om overlast van met name sluipverkeer en parkeerdruk te verminderen. Extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan De Keizer zijn overigens nog niet aan de orde, daar de woningen in dat plan nog gerealiseerd moeten worden.

Ten aanzien van het verlies van privacy voor reclamant als gevolg van realisatie van het appartementencomplex het volgende. Het appartementengebouw kent een maximale bouwhoogte van 10 meter. Ter vergelijking, de geplande grondgebonden woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarmee stelt de gemeente zich op het

standpunt dat de ruimtelijke impact van de appartementen op de omgeving aanvaardbaar is. Bovendien ligt de woning van reclamant schuin tegenover de geplande appartementen, aan de overzijde van de weg op een minimale afstand van ruim 24 meter. De gemeente is tot slot van mening dat het appartementengebouw op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in het ontwikkelplan is ingepast. Het straatbeeld verbetert aanzienlijk ten opzichte van de aanwezige bedrijfsbebouwing.

**Ad 5)** Allereerst de opmerking dat indien reclamant van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning, hiervoor een andere procedure (planschade) moet worden gevolgd. Dit is geen ruimtelijk argument in deze planologische procedure.

Toch willen we kort ingaan op dit argument, waarbij gekeken moeten worden naar de maximale mogelijkheden in het huidige bestemmingplan in vergelijking met de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijf-2' van kracht. Binnen het bouwvlak mag de goothoogte maximaal 6 meter bedragen. Omdat geen maximale bouwhoogte is vermeld, zijn door een kapconstructie hogere bouwhoogtes mogelijk, wellicht hoger dan 10 meter. De grondgebonden woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Het appartementengebouw heeft een maximale hoogte van 10 meter.

Er kan in het hele plangebied tot op de grenzen van het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak ligt op circa 6 meter uit deze Gestelsestraat. Het bouwvlak heeft in het nu geldende bestemmingsplan een omvang van ruim 2.800 m<sup>2</sup>. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%. Dit betekent dat ruim 2.100 m<sup>2</sup> van het bouwvlak voor bebouwing kan worden benut. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kunnen 13 grondgebonden woningen en 13 appartementen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen en appartementen is ongeveer 1.400 m<sup>2</sup>. In relatie tot de mogelijkheden van de huidige bedrijfsbestemming is er wat betreft bebouwd oppervlak dus sprake van een verbetering voor de omliggende woningen. Ook wat betreft uitzicht is er eerder sprake van een verbetering dan van een verslechtering.

Naar het oordeel van de gemeente is transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woningbouwlocatie een passende invulling op deze specifieke plek. Het is dan ook zeker niet de verwachting dat er een waarde verminderend effect zal optreden als gevolg van de ontwikkeling op de woning van reclamant.

## **Conclusie**

De beoordeling van de afzonderlijke elementen van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.