

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Frederik Hendrikstraat'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Frederik Hendrikstraat' heeft, ingevolgde het bepaalde in artikel 3.8 Wro, van 21-09-2023 tot en met 01-11-2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad van Waalre. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, allen door omwonenden. De provincie Noord Brabant en het Waterschap geven aan in te kunnen stemmen met het plan.

In deze nota zienswijzen worden de zienswijzen inhoudelijk puntsgewijs samengevat en beantwoord, waarna een conclusie wordt gegeven.

Zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1 (ontvangen 1 november 2023)

1. Indiener vindt dat er te veel bomen geveld moeten worden voor de ontwikkeling. Hij is bang voor een directe doorkijk richting zijn woning, inclusief inkijk in de tuin en vreest voor aantasting van het woongenot en waardedaling van de woning. Indiener pleit voor het behoud van een aantal bomen door aan de oostzijde geen balkons te realiseren en pleit voor verplaatsing van een boom naar een plek die daarmee de doorkijk naar de woning dichtzet.

Reactie gemeente

De ontwikkeling maakt de realisatie van 26 sociale huurappartementen mogelijk. Er moeten meer bomen geroid worden dan eerder voorzien. Het plan is daarbij zo goed mogelijk ingepast om zo veel mogelijk goede bomen te kunnen laten staan en aan de Frederik Hendrikstraat het historische straatbeeld niet te veel aan te tasten. Een deel van de te kappen bomen wordt gecompenseerd. Dit wordt meegenomen bij de herinrichting van het groen rondom het bouwplan. Hiervoor is een concept inrichtingsplan opgesteld, welke ook als figuur 3.2 in de toelichting van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Dit inrichtingsplan zal nog met de directe omgeving, waaronder ook de indiener, worden uitgewerkt. Daarbij kunnen mogelijk oplossingen gevonden worden voor de huidige als hinderlijk ervaren doorzichten. Het verplaatsen van een volwassen boom zoals indiener voorstelt is erg kostbaar en daarmee financieel niet haalbaar. Er zullen nieuwe bomen worden aangeplant.

Indiener geeft verder als overweging mee om de balkons niet te realiseren. Volgens het Bouwbesluit 2012 moet iedere woning een niet-gemeenschappelijke buitenruimte hebben met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m. Bij appartementen is dit in de praktijk een balkon of loggia. In het plan is gekozen voor balkons. De balkons worden aan de buitenzijde van het plan gerealiseerd en aan de binnenzijde worden de opgangen en verkeersroutes gerealiseerd. De gemeente is van mening dat het plan op een dermate ruime afstand van het perceel van indiener wordt gerealiseerd dat de vermindering van het woongenot minimaal is. Indiener staat het uiteraard vrij om een planschadeverhaalsprocedure/procedure nadeelcompensatie op te starten om gecompenseerd te worden voor eventuele aantasting van woongenot en waardevermindering van zijn woning.

Conclusie

De gekapte bomen worden deels gecompenseerd op het terrein waarvoor met input van omwonenden een inrichtingsplan wordt opgesteld en de doorkijk richting woning van indiener kan worden beperkt. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

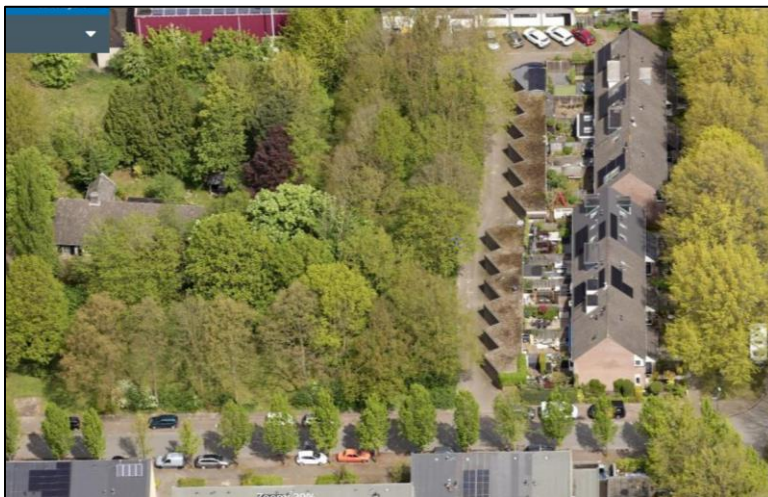
2. Indiener stelt dat de figuren 3.1 en 3.3 uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan een vertekend beeld geven omdat de suggestie gewekt wordt dat de gehele oostzijde van de nieuwbouw 2 woonlagen bevat, terwijl het onderste deel van de oostzijde 3 laags is. Indiener geeft aan dat deze 3^e verdieping zorgt voor een directe doorkijk richting zijn woning en daarmee een verlaging van zijn woongenot evenals dat deze bouwhoogte negatieve gevolgen heeft voor de opbrengsten van de zonnepanelen die op de garage geplaatst zijn.

Reactie gemeente

Naast figuur 3.1 en 3.3 zijn ook impressies 3.4 en 3.5 onderdeel van de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan. Hier is duidelijk te zien dat de noordzijde en zuidzijde van de ontwikkeling 3 bouwlagen betreft. Deze afbeeldingen staan direct onder de door indiener genoemde figuren.

De initiatiefnemer stelt dat vanuit de derde bouwlaag een directe doorkijk is richting zijn woning aangezien hier nu geen boom staat. In een nieuw inrichtingsplan kan deze directe doorkijk worden aangepast. Dit inrichtingsplan zal samen met de omgeving worden opgesteld. De afstand van de zijkant van de zuidgevel tot het perceel van indiener bedraagt meer dan 20 meter. De gemeente is van mening dat dit voldoende afstand betreft om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Indiener geeft ook aan dat de bouwhoogte negatieve gevolgen heeft op de opbrengst van de zonnepanelen op zijn schuur. Omdat onduidelijk is of er gevolgen te verwachten zijn voor de opbrengst van de zonnepanelen is een nieuwe zonnestudie opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Uit de zonnestudie blijkt dat er geen significante extra schaduwwerking ter plaatse van het perceel van indiener zal zijn.

Indiener pleit naast behoud van zon ook voor het beperken van de zichtlijn door het realiseren van beplanting in verband met de privacy. Dit heeft echter mogelijk wel een negatief effect op de opbrengsten van de zonnepanelen.



Figuur 1: Garages van de Maria van Bourgondielaan (mei 2023).

Conclusie

Met input van omwonenden wordt een inrichtingsplan opgesteld waarmee de doorkijk richting woning van indiener kan worden beperkt. Eventueel planschadeverhaal/nadeelcompensatie vindt plaats via een separate procedure. Het

bestemmingsplan wordt niet aangepast. Wel wordt de nieuwe zonnestudie als bijlage bij de toelichting opgenomen. Dit zorgt echter niet voor een gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 2 (ontvangen 1 november 2023)

1. Indiener stelt dat door de realisatie van 2 bouwlagen aan de oostzijde sprake is van verlies aan privacy door zicht de tuin en woning (zowel begane grond als slaapkamers). Indiener wenst daarom een bouwhoogte van 6,6 meter in plaats van 7,5 meter aan de oostkant om zekerheid te hebben dat hier geen 3^e bouwlaag gerealiseerd wordt.

Reactie gemeente

Een bouwlaag van 7,5 meter is nodig om het gebouw te voorzien van de benodigde installaties en zonnepanelen die op het dak een plek moeten krijgen. 7,5 meter is ook met 10% afwijking (8 meter en 25 centimeter) niet voldoende om een 3^e bouwlaag te kunnen realiseren, hiervoor is minimaal 9 meter noodzakelijk met het huidige bouwbesluit. Daarnaast staat in het voorliggende bestemmingsplan een maximum aantal wooneenheden benoemd op de verbeelding wat gebaseerd is op 2 bouwlagen aan de oostzijde van het plan. Daarbij is de gemeente van mening dat de afstand van ruim 20 meter van de nieuwbouw tot aan de tuin van indiener voldoende ruim is om de privacy te waarborgen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Indiener betwijfelt of er voldoende groen behouden blijft om de privacy te waarborgen doordat met de bouw een deel van het groen verloren gaat

Reactie gemeente

Een deel van het groen zal gekapt worden. Samen met de omgeving zal een inrichtingsplan voor de herinrichting van het groen aan de zuid- en oostzijde worden opgesteld. Het realiseren van nieuwe begroeiing om privacy te borgen kan hierin worden meegenomen. De gemeente is van mening dat met de realisatie van 2 lagen op meer dan 20 meter afstand van de perceelsgrens van indiener voldoende rekening gehouden is met de privacy en er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Met input van omwonenden wordt nog een inrichtingsplan opgesteld voor het groen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze 3 (ontvangen 27 oktober 2023)

1. Indiener stelt dat door de realisatie van het plan zijn woongenot verslechterd door vermindering van zijn privacy door de kap van een deel van de bomen en het verdwijnen van groen.

Reactie gemeente

In Nederland is gekozen om de woningbouwopgave zo veel als mogelijk door inbreiding te verwekelijken om zo het groen en de natuur buiten het stedelijk gebied te kunnen behouden en te versterken. Initiatiefnemer woont in stedelijk gebied waar nieuwe ontwikkelingen in de woonomgeving niet uitgesloten worden. Bij dit project zal een deel van het groen gekapt moeten worden. Aan de oostzijde, de kant van indiener, blijft zo veel mogelijk een eikensingel van 2 rijen gehandhaafd. Samen met de omgeving zal een inrichtingsplan voor de herinrichting van het groen aan de zuid- en oostzijde worden opgesteld. Het realiseren van nieuwe begroeiing om privacy te borgen kan hierin worden meegenomen. De gemeente is van mening dat met de realisatie van 2 bouwlagen op meer dan 20 meter afstand van de perceelsgrens van indiener voldoende rekening gehouden is met de privacy en er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Indiener stelt dat de bouwhoogte van 2 lagen aan de kant van de oostvleugel met 7,5 meter in het bestemmingsplan erg hoog is en wil de bouwhoogte hier teruggebracht hebben naar 6,60 meter.

Reactie gemeente

In overleg met omwonenden is in het voortraject het bouwplan al omlaag gebracht van 3 lagen naar 2 lagen aan de oostzijde. Een bouwlaag van 7,5 meter is nodig om het gebouw te voorzien van de benodigde installaties en zonnepanelen die op het dak een plek moeten krijgen. 7,5 meter is ook met 10% afwijking (8 meter en 25 centimeter) niet voldoende om een 3^e bouwlaag te kunnen realiseren. Daarnaast staat in het voorliggende bestemmingsplan een maximum aantal wooneenheden benoemd op de verbeelding wat gebaseerd is op 2 bouwlagen aan de oostzijde van het plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Indiener stelt dat het aantal te kappen bomen velen malen groter is (24) dan het aantal (9) dat eerder in de gebiedsvisie de Pracht (2021) werd aangegeven, en dat indiener dit reeds bij de inspraak van deze visie kenbaar heeft gemaakt aan de raad. Indiener is van mening dat hierbij op verkeerde gronden een afweging is gemaakt. Daarbij stelt indiener tevens dat de compensatie voor de kap niet is gewaarborgd, dat bij een andere situering meer bomen behouden kunnen blijven en dat de kap van volwassen bomen ingaat tegen de doelstellingen voor behoud en versterken van groen zoals genoemd in de Omgevingsvisie Waalre 2040.

Reactie gemeente

Indiener heeft gelijk dat het aantal te kappen bomen meer is dan eerder werd beoogd en is gepresenteerd aan de raad. Echter heeft de gemeenteraad de keuze voor een appartementencomplex gebaseerd op meerdere factoren dan 'behoud van bomen', waaronder ook het aantal woningen om een bijdrage te leveren aan het woningtekort, de levensloopbestendigheid van deze woningen en de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelende woningcorporatie. Deze aspecten zijn onderdeel van de afwegingsmatrix zoals genoemd in het raadvorstel behorende bij de gebiedsvisie. De raad heeft tijdens de vergadering per zelf ingebracht amendement unaniem gekozen voor een uitwerking met appartementen in het groen.

De uitwerking van het raadsbesluit is zorgvuldig opgepakt. Er is bekeken hoe zo veel mogelijk bomen gespaard konden worden en de historische laanstructuur zo veel mogelijk behouden kon blijven. Gezonde bomen op gemeentegrond die worden gekapt zullen conform gemeentelijk beleid worden gecompenseerd in het plan en eventueel op andere plekken.

Door indiener wordt ook gewezen op de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Waalre 2040 en het groenbeleidsplan van de gemeente waarin de doelstelling staat om het groene karakter te behouden en te versterken. Er staan echter ook andere doelstellingen in de Omgevingsvisie, zoals het zorgen voor voldoende woningbouw. Het is aan de gemeenteraad om uiteindelijk een afweging te maken. In dit geval is gekozen voor sociale woningbouw waarbij het groen om de appartementen doorwaadbaar en beleefbaar gemaakt wordt voor de buurt. Dus hoewel er minder bomen zullen zijn, kan er straks wel meer gebruik gemaakt worden van deze groene ruimte. Het inrichtingsplan voor de herinrichting van het groen aan de zuid- en oostzijde zal in overleg met de omgeving worden opgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. Indiener stelt dat in paragraaf 4.2.2. van de toelichting, waar het project wordt getoetst aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant, sprake is van zelf gecreëerde leegstand en veroudering door de initiatiefnemer en dat hiermee geen sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie van indiener is planologisch niet relevant. De feitelijke situatie is dat er sprake is van een verouderde boerderij welke niet geschikt is voor transformatie naar duurzame woningen. De boerderij heeft tevens geen cultuurhistorische waarde. Daarmee is een nieuwe ontwikkeling op deze plek een logische keuze. De woningstichting heeft de afgelopen jaren ook meerdere malen gekeken naar een invulling voor deze locatie. In de tussentijd is gekozen om de locatie tijdelijk te verhuren (leegstandsbeheer). Daarbij is minimaal onderhoud gepleegd omdat herontwikkeling van deze locatie altijd al werd beoogd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5. Indiener stelt dat in paragraaf 4.1.2 de zin "herinvulling en betere benutting van een bestaande locatie binnen het bebouwd gebied van Aalst" niet wordt onderbouwd en dat dit een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet correct is uitgevoerd.

Reactie gemeente

Paragraaf 4.1.2 betreft de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Hierbij is gekeken of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wat het verzorgingsgebied is voor deze ontwikkeling, wat de behoefte is en of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en regionaal is afgestemd. Al deze facetten zijn correct uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de Ladderonderbouwing. De zin waar de indiener op duidt voegt hier verder niets aan toe.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6. Indiener stelt dat in paragraaf 4.4.2 geen harde eisen gesteld zijn aan de duurzaamheidsambitie.

Reactie gemeente

De gemeente hanteert duidelijke criteria in haar beleidsnotitie Duurzame Nieuwbouw van maart 2022. Omdat deze afspraken niet vastgelegd kunnen worden in het bestemmingsplan, worden deze vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Uiteindelijk wordt in de vergunningsfase pas duidelijk op welke manier de duurzaamheidsambities gehaald worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

7. Indiener stelt dat voor het aspect ecologie de mitigerende maatregelen niet zijn uitgevoerd zoals beschreven in paragraaf 5.9.2 van de Toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan waardoor de bouwplanning aangepast dient te worden.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.9.2 wordt allereerst ingegaan op de resultaten van de uitgevoerde QuickScan flora en fauna. Uit deze QuickScan bleek dat aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk was naar de functie van de onderzoekslocatie voor huismus, gierzwaluw, vleermuizen, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel en Alpenwatersalamander.

Uit aanvullende onderzoek bleek dat voor marterachtigen en de alpenwatersalamander vervolgstappen genomen moesten worden. Vervolgens is een activiteitenplan opgesteld om de negatieve effecten op de steenmarter en alpenwatersalamander te voorkomen.

Op basis van het activiteitenplan is uiteindelijk een Wnb ontheffing verleend voor de alpenwatersalamander. Een ontheffing voor de steenmarter is uiteindelijk niet noodzakelijk gebleken omdat er voor die soort geen verbodsbepaling wordt overtreden omdat de (voor)genomen maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan voldoende zijn om een overtreding van de bepaling, namelijk het vernietigen of beschadigen van een verblijfplaats, te voorkomen. Zie ook bijlage 14 van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal het e.e.a. daar waar nodig en zinvol worden verduidelijkt.

Conclusie

Het toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt en het besluit Wnb wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

8. Indiener maakt op dat het flora en fauna onderzoek enkel gedaan is op perceel C 1242, terwijl het plangebied een stuk groter is. En dat daarmee de consequenties van dit onderzoek niet representatief zijn voor het gehele plangebied.

Reactie gemeente

Tijdens het veldwerk voor de QuickScan zoals opgenomen als bijlage 9 van de toelichting is ook gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling aan de rand van het plangebied. Aangezien het plangebied in dit rapport echter inderdaad niet correct is weergegeven en wij op basis daarvan niet kunnen bewijzen dat ook de gronden rondom het weergegeven plangebied in het onderzoek zijn meegenomen, is aanvullend veldwerk uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen als bijlage 15 van de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Daarmee is aangetoond dat het gehele perceel ecologisch is onderzocht. Op basis van het aanvullende veldbezoek is geen extra onderzoek en zijn ook geen maatregelen of ontheffingen noodzakelijk

Conclusie

De rapportage van het aanvullend onderzoek is als bijlage 15 van de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.

9. Indiener stelt dat de stikstofberekening onjuist is uitgevoerd. De bouwperiode is te kort ingeschat en er is gerekend met te lage verkeersbewegingen, te weinig voertuigbewegingen voor zwaardere voertuigen, te kort gebruik van de betonpomp en het ontbreken van een deel van de benodigde activiteiten zoals het storten van de vloeren.

Reactie gemeente

In de eerste berekening is gerekend met normgetallen. Tevens is er een nieuwe versie van de Aeries-calculator beschikbaar. De Aeries-berekening wordt derhalve geactualiseerd.

Conclusie

Er wordt een nieuwe Stikstofberekening gemaakt. Deze bijlage bij de toelichting wordt integraal vervangen.

10. Indiener stelt dat de verkeersafwikkeling niet juist is meegenomen omdat in de berekening al het verkeer wordt afgewikkeld via de Sophiastraat, terwijl verkeer richting Valkenswaard een andere route gebruikt.

Reactie gemeente

De gemeente vindt het voorspelbaar dat afgesproken wordt om voor bouwverkeer een bepaalde route te hanteren en derhalve het verkeer afgewikkeld wordt via de Sophiastraat. Dit is ook de meest logische route gezien de locatie van de ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

11. Indiener wil weten of er onderzoek gedaan is naar planschade.

Reactie gemeente

Uit de onderzoeken blijkt dat het initiatief economisch uitvoerbaar is. Planschadeverhaal/nadeelcompensatie is een aparte procedure en geen onderdeel van het bestemmingsplan. In Nederland dient rekening gehouden te worden met ontwikkelingen in de nabije omgeving en het daarbij horende 'normaal maatschappelijk risico'. Aangezien reeds vele jaren plannen bestonden voor deze locatie en tevens in grote mate rekening is gehouden met de omgeving acht de gemeente het risico op planschade/nadeelcompensatie voor deze ontwikkeling laag. De gemeente heeft zelf geen onderzoek gedaan naar het risico op planschade/nadeelcompensatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Het staat indiener zelf vrij om een procedure voor planschade/nadeelcompensatie te voeren.

Ambtelijke wijzigingen

1. De maximale bouwhoogte van de zuidvleugel van het appartementencomplex wordt verhoogd van 10 meter naar 10,5 meter om de installaties en zonnepanelen mogelijk te maken. Deze vleugel heeft per abuis een lagere hoogte gekregen dan de noordzijde, maar wordt op dezelfde manier gerealiseerd.

Conclusie

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij de maximale bouwhoogte van de zuidvleugel in 10,5 meter wordt veranderd.

Algemene conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen zullen worden uitgevoerd:

- Er wordt een aangepaste zonnestudie gemaakt en toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast omdat er geen maatregelen voor de steenmarter nodig zijn.
- De Wnb vergunning wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Er wordt een nieuwe Aeries-berekening gemaakt op basis van de laatste calculatie en de juiste gegevens. De toelichting wordt hierop aangepast en bijlage 17 bij de toelichting wordt integraal vervangen.

De ambtelijke wijziging leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij de maximale bouwhoogte van de zuidvleugel wordt aangepast van 10 naar 10,5 meter.