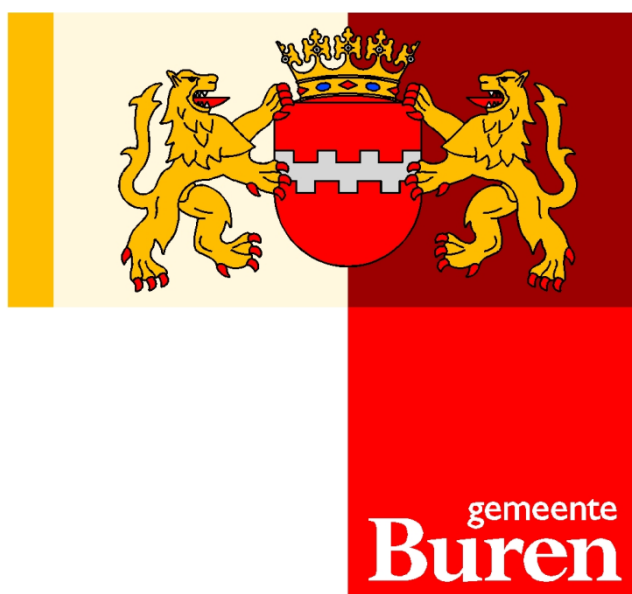


Nota zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Maurik, Valentijnstraat



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 12 maart 2023

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Zienswijzen**
Beantwoording zienswijze
- 3. Bijlagen**

1 Inleiding

Op 21 november 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Maurik, Valentijnstraat in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementengebouw met 21 appartementen op de hoek van de Valentijnstraat – Gravensteinerhof in Maurik mogelijk.

Procedure

In de periode van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Maurik, Valentijnstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0214.MAUValentijnstraat-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal 5 reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Ontvangen 3 januari 2024

Samenvatting

Indiener van zienswijze woont sinds 2021 aan de Prinses Marijkelaan 7 in Maurik.

De bouw van een appartementencomplex heeft tot gevolg dat:

- het woongenot aanzienlijk zal verminderen; door de bouw van een appartementencomplex woont indiener van zienswijze niet meer volledig vrij aan de achterzijde en hebben de bewoners van het appartementengebouw zicht op de tuin;
- de waarde van de woning zal afnemen;
- geluidsoverlast ontstaat door de verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats(en), fietsberging en de appartementen;
- de landelijke uitstraling van de Prinses Marijkelaan wordt teniet gedaan; een appartementencomplex / hoogbouw past niet midden in de dorpskern / deze woonwijk;

De bouw van dit appartementencomplex is een te groots plan voor dit kleine stukje grond. Een appartementencomplex zou eerder passen aan de buitenranden van de Gemeente Maurik.

Reactie

Het perceel van indiener van zienswijze grenst slechts op de hoekpunt aan het perceel waar het appartementengebouw wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het perceel dat direct grenst aan de zuidkant van de Prinses Marijkelaan 7.

- Het appartementengebouw is georiënteerd op de Valentijnstraat en de Gravensteinerhof. Slechts vanaf de galerij aan de achterzijde van het appartementengebouw is enig zicht op de tuin van indiener van zienswijze. Dit is aanvaardbaar in een bebouwde kom, met name nu het appartementengebouw slechts drie lagen en een maximale hoogte van 11 meter heeft.
- Het is niet te verwachten dat de waarde van de woning door het appartementengebouw zal afnemen. Bij een planschadeverzoek worden de maximale planologische mogelijkheden van het oude en het nieuwe bestemmingsplan vergeleken. Het oude plan 'Kernen Buren' stond een bouwhoogte van 12 meter toe, waarbij het bouwvlak groter was dan in het nieuwe plan. Planologisch gezien nemen de bouw mogelijkheden dus af en is planschade niet te verwachten. Na inwerking treden van het bestemmingsplan kan altijd een planschadeverzoek worden ingediend. Dit wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie.
- Geluiden door parkerende auto's en bewoners die van en naar de appartementen gaan zijn normaal in de bebouwde kom. De invloed op het perceel van indiener van zienswijze zal beperkt zijn omdat dit perceel niet grenst aan het terrein van het appartementengebouw.
- In de omgevingsvisie van de gemeente wordt ingezet op woningbouw om te voldoen aan de grote vraag naar woningen. Naast uitbreidingslocaties bij kernen wordt ingezet op inbreiding. Juist nabij het centrum in de dorpskern is woningbouw in meerdere lagen passend. De omgevingsvisie geeft noemt zelfs de mogelijkheid van 4 tot 5 woonlagen in en rond het centrum van Maurik.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 2

Ontvangen 28 december 2023

Samenvatting

Indiener van zienswijze woont aan de Ibisstraat 1 te Maurik.

De volgende bezwaren worden tegen het plan geuit.

1. Verkeers- en parkeeroverlast

Het extra verkeer dat door het project wordt gegenereerd, kan leiden tot ernstige overlast in de omgeving, met name op de Valentijnstraat. Dit gezien het feit dat er 21 appartementen gebouwd gaan

worden met niet genoeg parkeervakken op eigen terrein. Er zijn nu 28 parkeervakken gepland terwijl overheid.nl aangeeft dat de minimale norm 1.7 zou moeten zijn oftewel minimaal 36 parkeerplaatsen. De getekende uitrijweg is exact tegen over onze woning gelegen (oftewel raam van onze woonkamer) waardoor iedere wegrijdende auto een hinderlijke lichtinval in onze woning veroorzaakt.

2. Impact op omgeving

De voorgestelde hoogbouw zal aanzienlijke nadelige effecten hebben op de directe omgeving, waaronder privacyverlies, verlies van uitzicht en niet passend in de huidige stijl van bouw in deze woonwijk.

Reactie

1. Verkeer en parkeren

In paragraaf 4.10 van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het verkeer en parkeren voor het appartementengebouw.

De ontwikkeling zorgt, uitgaande van de normen van CROW-publicatie 381, voor een totale verkeersgeneratie van 86,1 verkeersbewegingen per etmaal. Dit kan worden gekwantificeerd als een klein aantal. Hiernaast vervalt de verkeersaantrekkende werking van het voormalige mortuarium op deze locatie. Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking kan worden aangenomen dat dit verkeer kan worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld en dat dit verkeer niet leidt tot een grotere verkeersonveiligheid.

Op basis van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' zijn 28 parkeerplaatsen voldoende voor het appartementengebouw. Indien voor bezoekers incidenteel onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zouden zijn dan is in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid voorhanden.

Lichtinval in de woning door wegrijdende auto's vanaf het parkeerterrein van het appartementengebouw is niet ondenkbaar. Ontwikkelaar wil graag meedenken in praktische oplossing voor het wegnemen van hinder door licht van uitrijdende auto's. Denk hierbij aan raambekleding of beplanting.

2. Impact op omgeving

De locatie ligt nabij het centrum van Maurik. De omgevingsvisie van de gemeente gaat hier uit van transformatie, zodat er meer woningen bijkomen waar het accent gelegd wordt op de doelgroepen jongeren, ouderen en andere kwetsbare groepen die hier dichtbij bestaande voorzieningen kunnen wonen. Om de aantal woningen te vergroten is in dit deel van Maurik een mogelijkheid om meerdere woonlagen toe te voegen tot maximaal 4 à 5 woonlagen, afhankelijk van de omgeving.

De zienschwijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienschwijze 3

Ontvangen 2 december 2023

Samenvatting

Indiener van zienschwijze vindt de hoogte van 9,5 meter met daarboven op nog de kasten van de warmtepompen niet passen in de omgeving. Door de enorme hoogte wordt de privacy van de omwonenden flink geschonden.

Ook is het erg dat de bomen gekapt worden, er is al zo weinig groen in de wijk. Overal worden de bomen gespaard i.v.m. de opwarming van de aarde.

Één boom op de hoek blijft staan in het plan. Indiener van zienschwijze vraagt hier zuinig op te zijn, er geen takken af te zagen en de boom tijdens de bouw in te pakken.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Kernen Buren' maakt in de hele omgeving bouwhoogtes van 8 tot 12 meter mogelijk. Het appartementengebouw is met drie lagen en een maximale hoogte van 11 meter niet uitzonderlijk hoog gelet op de omgeving. Veel woningen hebben twee lagen met een kap en een hoogte van circa 9 meter.

Langs de Valentijnstraat wordt een groenstrook van ongeveer zes meter breed aangelegd. Binnen deze groenstrook worden een aantal nieuwe bomen en struiken aangeplant en komt een wadi voor de waterberging. Tevens worden tussen de parkeervakken bomen aangeplant. De bestaande boom zal bij de bouw beschermd worden. De onderste drie meter wordt ingepakt met planken.

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 4

Ontvangen 4 januari 2024

Samenvatting

Indiener van zienswijze woont aan de Prinses Marijkelaan 1 in Maurik en maakt bezwaar tegen:

- de hoogte van het gebouw, i.v.m. wegnemen van zon en licht;
- het feit dat het gebouw te dicht aan de erfgrens komt, i.v.m. wegnemen van zon en licht;
- aanplant van bomen aan de erfgrens i.v.m. wegnemen van zon en licht;
- het heien de van palen;
- wateroverlast in verband met kelder;
- de wijziging van de bestemming maatschappelijke dienstverlening naar wonen;
- het rooien van het groen op het perceel waardoor er veel flora en fauna verloren is gegaan.

Reactie

Tussen het appartementengebouw en de erfgrens van indiener van zienswijze is de afstand bijna 14 meter. De hoogte van het gebouw wordt aan deze zijde 10 meter bij een breedte van 12 meter. Gelet op afstand tot de erfgrens, hoogte en omvang van het appartementengebouw zal de schaduwwerking beperkt blijven en niet sterk afwijken van wat in een bebouwde kom situatie gebruikelijk is.

Direct langs de erfgrens komt een strook met parkeervakken en wordt een lindeboom geplant (*Tilia cordata* 'Rancho'). In de tuin van indiener van zienswijze staan verschillende bomen, waardoor de schaduw op tuin en woning door aanplant van één nieuwe boom bij de erfgrens nauwelijks zal toenemen.

De fundering van het appartementengebouw wordt uitgevoerd met mortelschroefpalen. Deze veroorzaken geen trillingen voor omliggende percelen. Vooraf zal de ontwikkelaar een opname laten doen van de omgeving door een onafhankelijk schade-expertisebureau. Mocht er onverhoopt schade optreden, die een direct gevolg is van de bouwwerkzaamheden dan komt deze voor rekening van de ontwikkelaar.

Het plan voorziet in voldoende waterberging door middel van de aanleg van een wadi. Wateroverlast door het plan is niet te voorzien. Een eventuele kelder moet grondwaterneutraal gebouwd worden. Maatregelen bij de bouw moeten voorkomen dat het grondwaterpeil wezenlijk verandert.

Er is grote behoefte aan nieuwe woningen en het mortuarium was niet meer in gebruik. De locatie nabij het centrum van Maurik is zeer geschikt voor woningbouw. De wijziging van een maatschappelijke naar een woonbestemming past in het gemeentelijk beleid en gaat in dit geval niet ten koste van voorzieningen.

Het nieuwe plan voorziet in de aanplant van diverse bomen en struiken en de realisatie van een groenstrook met wadi langs de Valentijnstraat.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 5

Ontvangen 4 december 2023

Samenvatting

Indiener van zienswijze woont aan de Prinses Marijkelaan 5 en heeft bezwaar tegen het omzetten van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming om de volgende redenen.

- De hoogte van het gebouw met name de derde verdieping is te hoog. Dit tast de privacy ingrijpend aan waardoor het woonplezier vermindert.
- Door het installeren van warmtepompen/ventilatoren op het dak zal veel geluidshinder worden ervaren, ook al blijft dit binnen de geluidsnorm.
- Een aantal parkeerplaatsen zijn aan onze achterkant van de tuin gericht. Bij het aankomen en vertrekken van de auto's ontstaat veel last van geluid en licht. Met name het geluid van deuren die dicht slaan. Dit is niet op te lossen door een haag (je) te planten.

Reactie

- De afstand tussen het appartementengebouw en het perceel van indieners van zienswijze bedraagt 14 meter. Het appartementengebouw is georiënteerd op de Valentijnstraat en de Gravensteinerhof. Slechts vanaf de galerij aan de achterzijde van het appartementengebouw zal beperkt zicht bestaan op de tuin van indiener van zienswijze. Dit is aanvaardbaar in een bebouwde kom, met name nu het appartementengebouw slechts drie lagen en een maximale hoogte van 11 meter heeft.
- De geluidsbelasting op de erfgrans zal voldoen aan de wettelijke normeringen. Dat zal aangetoond worden met een geluidsberekening van een bouwfysisch ingenieurbureau. Indien uit deze berekening blijkt dat er geluid reducerende maatregelen op het dak nodig zijn, zullen deze worden aangebracht.
- Grenzend aan het perceel van indiener van zienswijze liggen vijf parkeervakken. De verkeersgeneratie is berekend op 86 verkeersbewegingen per etmaal. Er zijn 28 parkeervakken. Dat betekent per parkeervak 3 verkeersbewegingen en voor vijf parkeervakken 15 verkeersbewegingen ofwel 15 maal dat een auto aankomt of vertrekt van een parkeerplaats grenzend aan het perceel van indiener van zienswijze. Wij kunnen ons voorstellen dat dit enige overlast geeft. Een geluidwerende schutting kan hier mogelijk een oplossing bieden.

3 Bijlagen

Zienswijzen