

Plan: Malden, Steenhuys
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0252.MabpSteenhuys-OW01

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisering van een appartementencomplex bestaande uit 4 bouwlagen met 28 wooneenheden met toebehoren, waaronder bergingen, mogelijk.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken als ontwerp op grond van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen (vanaf 7 juni 2023 tot en met 19 juli 2023). Deze ter visielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de inzagetermijn heeft eenieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen in te dienen.

Van deze mogelijkheid van zienswijze is door drie indieners gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. De reclamanten zijn bewoners van het centrum Malden. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota anoniem opgesteld.

Zienswijze 1

Noordplein, Kapitoor

De indiener stelt het volgende:

1. Het appartementencomplex is te kolossaal in relatie tot de afmetingen van het perceel, het gebouw wordt te hoog, waardoor het uitzicht vanaf haar balkon wordt belemmerd en er minder zonlicht op haar dakterras toetreedt.
2. Vanaf de bovenste woonlaag van het nieuwe appartementencomplex zouden de huurders van dit complex uitkijken op mijn dakterras. Dit levert een ernstige schending op van mijn privacy.
3. De nieuwbouw van dit appartementencomplex zal vanwege deze punten (1 en 2) leiden tot een vermindering van de waarde van mijn appartement.

Beantwoording

1. In een centrumgebied zoals dat van Malden staat de meeste bebouwing op een betrekkelijk klein kavel, datzelfde geldt bijvoorbeeld voor het appartementencomplex Kapitoor. De nieuwbouw op de plek van het Steenhuys krijgt een vergelijkbare hoogte als die van de al gerealiseerde appartementencomplexen aan het Noordplein, zodat van benadeling geen sprake is. Het uitzicht vanaf het balkon neemt alleen in westelijke richting iets af maar de bezonning verandert nauwelijks, omdat de zon daarvoor, behalve in de winter, te hoog staat.
2. Het nieuwe appartementencomplex krijgt de galerijen met woningentrees aan de zijde van het Noordplein. Alleen bij het lopen over de galerij zouden bewoners en bezoekers incidenteel een glimp kunnen opvangen van het dakterras van de indiener. Van een schending, laat staan ernstige schending van de privacy is dan ook geen sprake. Hiermee acht de gemeente dat de veranderde situatie niet leidt tot significante aantasting van de privacy en niet anders dan in een reguliere woonbuurt als acceptabel wordt geacht.
3. Uit de voorgaande beantwoording blijkt dat de kans op een waardedaling van het appartement van de bezwaarmaker bijzonder klein is. Omgekeerd is de kans op een waardestijging zelfs groter, omdat de in minder goede staat verkerende achterzijde van Het Steenhuys wordt vervangen door een nieuw, hoogwaardig bouwwerk. De gemeente stelt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden van het appartementencomplex Kapitoor. Voor zover indiener desalniettemin meent dat er sprake is van een waardedaling van haar/zijn appartement, biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid een verzoek om vergoeding van zogenaamde planschade bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Kerkweg

De indiener stelt het volgende:

1. De ontwikkeling voorziet in een kolossaal gebouw van 13,5 meter hoog. Met deze maximale bouwhoogte ga ik niet akkoord. Dit verslechtert de zoninval en bezonning. Het kolossale gebouw met vier verdiepingen past niet in het straatbeeld met 4 kleine witte huizen, zorgwoningen en een restaurant. Tevens zorgt het kolossale gebouw voor "krapte" voor alle verkeersdeelnemers op het kruispunt van de Rijksweg en Kloosterstraat. De gewenste aanpassing is: de vierde woonlaag moet komen te vervallen, drie woonlagen is acceptabel.
2. Ik ga niet akkoord met de situering van de balkons van het appartementencomplex aan de kant van de Rijksweg. Hierdoor hebben wij geen privacy en verwachten wij geluidsoverlast. Tevens zal het aanzicht verslechteren doordat de nieuwe bewoners wasgoed en spullen op het balkon zullen plaatsen. De gewenste aanpassing is: de balkons moeten gesitueerd worden aan de kant van de Kloosterhof.
3. Deze plannen veroorzaken geluidsoverlast door de weerkaatsing van geluid tussen twee hoge gebouwen. Door het gebouw terug te brengen naar drie woonlagen en de balkons te verplaatsen wordt het geluid minder en acceptabel.
4. Deze plannen veroorzaken lichtoverlast door licht vanuit de woon- en slaapkamers en vanaf balkons en galerij.
5. De parkeerdruk aan het winkelcentrum/Noord is t.o.v. het parkeeronderzoek 2018 veranderd. Op vrijdag en zaterdag is er zoekverkeer en dit neemt toe door extra woningen rondom het oude gemeentehuis. Stimuleer de nieuwe bewoners om het openbaar vervoer te reizen door b.v. gratis openbaarvervoer pas te verstrekken en houd daarmee de parkeernorm laag.

Beantwoording

1. De bouwhoogte is in overeenstemming met de overige recentere bebouwing aan het Noordplein. Enkele naastgelegen woningen zijn weliswaar lager maar de overige centrumbebouwing langs de Rijksweg is van een vergelijkbare hoogte. De veranderde bezonning en schaduwwerking is zeer beperkt en zeker niet van invloed op de woonhuizen en tuinen langs de Kerkweg. Omdat de parkeerplaatsen van het appartementencomplex via het Noordplein bereikbaar zijn, zal het eventuele extra autoverkeer zich goed over het centrumgebied verdelen, zodat het kruispunt van Rijksweg en Kloosterstraat niet veel extra belast zal worden. Het plan betekent een toename van bouwmassa en het aantal woningen in het plangebied, dat is onbetwist, maar de gemeente is van oordeel dat de ontwikkeling aansluit bij de stedenbouwkundige situatie en uitstraling van de bebouwing aan de Kloosterhof.
2. De balkons zijn bewust aan de Rijksweg gesitueerd omdat deze gevel van oudsher de voorgevel van Het Steenhuys was. De balkons zijn deels inpandig gebouwd als een soort loggia bij de woonkamer zodat de kans op wasgoed e.d. op het balkon klein is. Bij woningen die uitkijken op een openbare weg is nooit sprake van privacy-problemen. De Kerkweg zal bovendien van de appartementencomplex niet of nauwelijks zichtbaar zijn.

3. De toename van geluid door weerkaatsing van verkeersgeluid zal zeer beperkt zijn. Dankzij de deels inpandige balkons krijgt de voorgevel een groter oppervlak, waardoor de akoestiek gunstiger wordt en het verkeersgeluid minder zal weerkaatsen (het eierdoosjes-effect). De gemeente stelt dat de toename van geluid niet afwijkt van wat in een gemiddelde woonwijk normaal is. Voor de toename van wegverkeerslawaai: zie zienswijze 3, antwoord 7.
4. De bestaande bebouwing straalt 's avonds ook licht uit en dat zal bij de nieuwbouw niet anders zijn. Langs de Rijksweg wordt het licht bovendien gefilterd door de te behouden opgaande beplanting en langs het Noordplein zal de verlichting van de galerijen beperkt zijn vanwege zuinig energiegebruik. Het licht in de openbare ruimte zal overigens voornamelijk worden bepaald door de straatverlichting.
5. Voor wat betreft de parkeerdruk is in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd dat de parkeerplaats Kloosterhof op het drukste moment van de week (zaterdagmiddag) niet de maximale parkeervraag zal generen. Uitgaande van 8 extra te realiseren parkeerplaatsen (na herinrichting) en 14 extra parkerende voertuigen op de Kloosterhof verwacht de gemeente dat het plan niet leidt tot een onacceptabele parkeerdruk op de openbare ruimte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Rijksweg t.o. Steenhuys

De indiener stelt dat:

1. Schending privacy: door de situering van de balkons aan de zijde van de Rijksweg kunnen de bewoners van de bovenste woonlagen in onze woonkamer binnenkijken, dat schendt onze privacy en woonplezier.
2. De parkeerdruk zal toenemen waardoor wij en onze bezoekers minder parkeermogelijkheden dicht bij onze woning hebben.
3. Als gevolg van de bouw zal er een toename van a. stikstof en b. fijnstof zijn.
4. Wij wonen hier sinds 2016 en toen was er geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan, wij kijken uit op een voorgevel met een karakteristieke uitstraling. Het nieuwe plan heeft geen karakteristieke uitstraling.
5. We verwachten toename van overlast door de toename van het aantal bewoners.
6. We willen de groene zone met bomen behouden, het is onaanvaardbaar als deze grote beuken door de bouw verloren gaan.
7. We verwachten een toename van het wegverkeerslawaai en zien in de bijlagen bij het bestemmingsplan dat hiervoor maatregelen worden getroffen voor de nieuwe bewoners, echter niet voor de bestaande bewoners.
8. Wij verzoeken om een risicoanalyse planschade en deze te overleggen.

Beantwoording

1. Privacy: Zie reactie zienswijze 1. Bovendien wordt het zicht vanuit de woningen beperkt door achtereenvolgens de te behouden opgaande beplanting op eigen terrein, de bomen langs de Rijksweg en de bomen in de voortuin van de indiener.
2. Parkeerdruk: Zie beantwoording Zienswijze 2 punt 5. Bovendien kan er nu al zowel aan de voor- als aan de zijkant van het woonhuis Rijksweg 118 geparkeerd worden en die situatie zal door de nieuwbouw ter plaatse van het Steenhuys niet veranderen.

3. Toename van a. stikstof en b. fijnstof
 - a. toename van stikstof

De regelgeving omtrent stikstofdepositie heeft uitsluitend betrekking op Natura 2000-gebieden. Voor de volksgezondheid kan wel gekeken worden naar de concentratie stikstofdioxiden (NO₂) in de lucht. Hiervan zijn gegevens opgevraagd bij het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van het RIVM. De concentratie NO₂ aan de overzijde van het nieuwe appartementencomplex bedraagt 20,7 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³. Door de werkzaamheden die nodig zijn voor de nieuwbouw zal de grenswaarden van 40 µg/m³ niet worden overschreden. Doordat deze emissies tevens maar tijdelijk zijn, zullen de bouwwerkzaamheden niet zorgen voor een permanente toename van luchtverontreinigende stoffen en zullen ze derhalve geen gevaar zijn voor de volksgezondheid.

Voor wat betreft de weerkaatsing van fijnstof door een hogere gebouwhoogte: Aangezien er ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan en het feit dat een toename van de gebouwhoogte niet tot een significante toename van fijnstof zal leiden op de omliggende woningen, zal de volksgezondheid nog altijd niet in het geding komen als het gaat om de fijnstofconcentraties in de lucht.

b. toename van fijnstof

Dit punt gaat in op het feit dat de indiener graag ziet dat de balkons aan de achterzijde worden gesitueerd. Het punt m.b.t. fijnstof heeft betrekking op het argument dat fijnstof ten gevolge van de Rijksweg aan de voorkant hoger is dan aan de achterkant en dat het voor de nieuwe bewoners dus beter zou zijn om de balkons aan de achterzijde te situeren. Op basis van gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van het RIVM blijkt dat de concentratie fijnstof (PM10) ter plaatse van de nieuwbouw $17,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er hoeft, ook aan de voorzijde van het nieuwe appartementencomplex dus niet te worden gevreesd voor een te hoge concentratie fijnstof.

4. Uitzicht op karakteristieke gevel verdwijnt. Bij de vervangende nieuwbouw van Het Steenhuis vormde de bestaande gevel een belangrijke referentie. Ook de nieuwe gevel krijgt een verticale gevelindeling met samengevoegde raamopeningen, twee topgevels voor de langskap, een duidelijke gootlijn en een subtiel kleur- en materiaalgebruik. Het is dan ook positief beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundig supervisor. Uit eerder onderzoek is bovendien gebleken dat behoud van de bestaande bebouwing niet haalbaar was.
5. Toename overlast door toename bewoners. In het centrum van Malden vindt de laatste jaren verdichting van de bebouwing plaats zodat de voorzieningen behouden kunnen blijven en zo min mogelijk landschap voor nieuwbouw hoeft te worden opgeofferd. Desondanks blijft het aantal bewoners beperkt, mede doordat het aantal bewoners per huishouden gestaag afneemt. De gemeente deelt uw verwachting niet dat er gevreesd moet worden voor een toename van overlast.
6. Voor de bouw van het nieuwe appartementengebouw dient één boom aan de Rijkswegzijde en één boom aan de Kloosterhofzijde te worden verwijderd. De boom aan de Rijkswegzijde staat in de bouwzone en in de toekomst tegen de balkons van het appartementengebouw. Voor de kap van deze bomen is geen vergunning nodig. Aan de Kloosterhofzijde worden nieuwe bomen aangeplant. Aan de Rijkswegzijde wordt de groene zone heringericht.
7. Toename wegverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder stelt hogere eisen aan nieuwbouw dan aan bestaande bouw. Zo staan bestaande woningen vaak langs wegen waar inmiddels sprake is van een grote toename van de relatief forse verkeersintensiteit en kan niet worden verwacht dat altijd wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit bevat voor het geluidniveau in de woning. Door aanpassing van de maximum rijsnelheid zal de verkeersintensiteit op de Rijksweg niet afnemen. Het plan heeft dan ook geen invloed op de huidige verkeerssituatie op de Rijksweg en daarmee de relatief forse geluidsemissie van de Rijksweg. Adviesbureau Econsultancy heeft een berekening gemaakt van de invloed van het nieuwe gebouw op bestaande woningen aan de overzijde van de Rijksweg. Er is een berekening gemaakt zonder bebouwing en een berekening met het nieuwe woongebouw binnen het plangebied. Dit is dus een worstcase berekening, omdat er op dit moment ook al een gebouw staat en er dus al sprake is van enige vorm van reflectie. De invloed van het nieuwe appartementengebouw bedraagt ten hoogste 0,17 dB. In het kader van de Wet geluidhinder is pas bij een toename van 1,5 dB (afgerond 2 dB) of meer sprake van een significante toename. De berekende toename is vele malen lager dan de 1,5 dB die als significant wordt gezien. De bouwwerkzaamheden leiden vanwege het bouwverkeer dat over de Rijksweg zal rijden slechts tijdelijk tot een toename van geluidoverlast en zijn nauwelijks of niet van invloed op geluid als gevolg van wegverkeer.

Er wordt een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld omdat de geluidsemissie van de Rijksweg leidt tot een geluidbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw die niet voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals opgenomen in genoemde wet, niet omdat er een toename van geluid wordt verwacht. Geluidwerende maatregelen zijn bouwtechnische maatregelen (bijv. isolatie) en zullen niet leiden tot meer weerkaatsing van geluid.

8. Omdat het risico op planschade als gering wordt beoordeeld en voor zover dat anders zou blijken te zijn dit niet bepalend is voor de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is geen risicoanalyse van eventuele planschade verricht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.