

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Emmalaan', behorende bij besluit van 26 januari 2023

Het ontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan' heeft voor een periode van zes weken, van 14 april 2022 t/m 25 mei 2022, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging vier zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, 14 april 2022, ontvangen 14 april 2022

- a. *Reclamant geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan' achter de schuur 2 bomen geprojecteerd zijn die veel (zon)licht gaan wegnemen van de zonnepanelen aan de achterzijde van het huis van reclamant. Een van de bomen staat ingetekend boven de schuur van reclamant. Reclamant geeft aan dat het beter zou zijn om deze bomen ergens anders in het te ontwikkelen plan te zetten.*

In paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Emmalaan' is een impressietekening opgenomen van de verkaveling van het plan. Hierop zijn indicatief bomen ingetekend. Dat wil echter niet zeggen dat deze bomen ook daadwerkelijk op deze locaties geplant worden. Wij begrijpen de opmerking van reclamant dat de twee bomen (zon)licht gaan wegnemen van de zonnepanelen, op het moment dat ze achter de schuur van reclamant worden geplaatst. Wij zullen daarom bij de nadere uitwerking van de plannen ervoor zorgen dat er geen bomen direct achter de schuur van reclamant komen te staan.

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

2. Reclamant 2, 15 mei 2022, ontvangen 15 mei 2022

- a. *Reclamant geeft aan dat de woningen in de nieuwe plannen steeds dicht op het perceel van reclamant komen te staan. Reclamant vreest voor inkijk en gebrek aan privacy. Reclamant vraagt of er iets meer afstand mogelijk is.*

Op basis van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan' is het meest zuidelijk gelegen bouwvlak aangepast. Er is gekozen om enkele van de hier beoogde rijwoningen te vervangen door een ander type woningen, namelijk levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben een lagere goot- en bouwhoogte (respectievelijk 4 en 7 meter) dan de overige rijwoningen, waardoor het uitzicht van de omliggende percelen op het plangebied verbetert. Omdat het gaat om levensloopbestendige woningen, hebben deze woningen wel een iets grotere footprint aangezien alle belangrijke functies op de begane grond een plek moeten kunnen krijgen. Deze woningen komen daardoor op iets kortere afstand van het perceel van reclamant te liggen dan de reguliere

rijwoningen. Gelet op het type woningen en de stedenbouwkundige opzet van het totaalplan is het niet mogelijk om de woningen op grotere afstand van het perceel te positioneren.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak van de twee levensloopbestendige woningen een diepte van 10 meter. Nu de uitwerking van de plannen steeds concreter wordt, is gebleken dat de levensloopbestendige woningen een diepte hebben van 11 meter. Het bouwvlak wordt hierop aangepast, hetgeen betekent dat het bouwvlak één meter dichtter bij de achterste perceelgrens van reclamant komt te liggen. De afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamant en de achtergevelrooilijn van de nieuwe woningen bedraagt na deze aanpassing ruim 26 meter. In een binnenstedelijke omgeving mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstand tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving, zo blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een afstand van 26 meter is in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk en derhalve ook niet onaanvaardbaar. Ook kan in een stedelijk gebied een woonsituatie vrij van enige inkijk en geluid in de buitenruimte niet worden gegarandeerd. Er liggen in de nabijheid van de woning van reclamant andere woningen en tuinen, die op kortere afstand liggen dan de in het plan voorziene woningen. Tot slot wordt opgemerkt dat de levensloopbestendige woningen, grenzend aan het perceel van reclamant, aan de achterzijde geen dakramen krijgen (enkel zonnepanelen). Er is dus vanuit de verdieping van deze woningen geen rechtstreeks zicht op het perceel van reclamant.

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

3. Reclamant 3, 19 mei 2022, ontvangen 19 mei 2022

- a. *Reclamant is zonder meer positief over de gepresenteerde opzet. Het is voor reclamant van belang dat er niets aan de muur op zijn eigen grond, die hij heeft geplaatst als erfafscheiding, wordt bevestigd en dat deze niet als erfgrans wordt gebruikt voor aangrenzende woningen/tuinen. In het bestemmingsplan is te zien dat de muur gaat grenzen aan publiek terrein (o.a. parkeerplaatsen). Hiermee is gehoor gegeven aan het genoemde belang. Verder geeft reclamant aan dat het gangetje wat momenteel als achterom dient voor een aantal huizen (oneven nummers) aan de Beatrixstraat, smal, nauw en donker is en daardoor niet geschikt is als doorgaand pad of toegang tot het gebied. Ook vanwege (inbraak) veiligheid en mogelijke toegang voor onbevoegden ziet reclamant de huidige situatie graag ongewijzigd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de reactie van de gemeente op de inspraakreactie blijkt dat het gangetje niet toegankelijk wordt vanuit het plangebied. Aan dit belang is dus ook gehoor gegeven.*

Wij vinden het fijn om te horen dat reclamant positief is over het plan. De gronden grenzend aan het perceel van reclamant worden inderdaad ingericht met parkeerplaatsen en groen. De muur zal dan ook niet worden gebruikt voor aangrenzende woningen c.q. tuinen, en er zal niets aan deze muur worden bevestigd.

Verder vindt de ontsluiting enkel plaats via de Maastrichterweg en de Emmalaan, het plangebied wordt niet ontsloten via het genoemde gangetje aan de achterzijde van het perceel van reclamant. De huidige situatie blijft dus inderdaad ongewijzigd.

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

- b. *Reclamant wil aandacht vragen tijdens de latere ontwerpfase van het plan voor de invulling direct achter de muur, ook voor wat betreft de verlichting. Dit ter bescherming van het privaatrechtelijk eigendom. Reclamant wenst op voorhand overleg indien er zienswijzen zijn die aanleiding geven voor wijzigingen in het gepresenteerde plan die van invloed zijn op de woning. Dit wat betreft*

zicht, privacy, afstand nieuwe woningen ten opzichte van bestaande bebouwing en/of de hiervoor genoemde punten. Ook blijft reclamant graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan die van invloed zijn op de woning van reclamant. Bij de uitvoering van het plan wordt reclamant door Woningbelang op de hoogte gehouden van de voortgang en realisatie van de bouw. De gemeente Valkenswaard is verantwoordelijk voor de inrichting en aanleg van het openbaar gebied.

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

4. Reclamant 4, 3 mei 2022, ontvangen 3 mei 2022

a. Reclamant geeft aan dat in het geval van de brandweer, vrachtauto's de weg voor langere tijd blokkeren. Reclamant geeft aan dat er momenteel een strook grond van ongeveer 3 meter breed wordt gebruikt door vrachtwagens, die in eigendom is van reclamant. Dit stuk wil reclamant bij de tuin trekken en een geluidsmuur van 2 meter bouwen. Hierdoor wordt het moeilijker om vrachtwagens te keren.

Reclamant heeft op verschillende momenten bijgehouden wat er voor logistieke bewegingen hebben plaatsgevonden. Reclamant geeft aan dat als er vanuit de wijk steeds gewacht moet worden op het laden en lossen, dit problemen zal geven. Daarom stelt reclamant voor om met de brandweer in gesprek te gaan of er andere mogelijkheden zijn om te laden en lossen, bijvoorbeeld aan de voorkant of achterkant. Reclamant geeft aan dat dit ook minder geluidsoverlast voor hen oplevert. De slaapkamer van reclamant grenst aan de ontsluitingsweg. Ook maken zij veel gebruik van de tuin en ervaren daar ook overlast.

Zoals in het inspraakverslag is aangegeven zijn er dagelijks diverse logistieke bewegingen van en naar de brandweerkazerne door leveranciers en brandweervrachtauto's. Reclamant heeft de logistieke bewegingen op maandag 25 april 2022 in kaart gebracht. Het geeft een beeld van de logistieke bewegingen, echter dit is niet representatief voor alle werkdagen. Zo wordt de afvalcontainer slechts 1 à 2 keer per week geleidigd en levert Hanos ook alleen op maandag goederen.

Vanzelfsprekend is het niet de bedoeling dat vrachtwagens of bestelbusjes de weg van en naar het nieuwe woongebied blokkeren. Temeer omdat vrijwilligers van de brandweer ook te allen tijde het achterterrein moeten kunnen bereiken, in geval van een melding. Daarom hebben wij op 11 juli 2022 overleg gevoerd met de brandweer. Dit om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om te laden en lossen aan bijvoorbeeld de voorkant of de achterkant. Laden en lossen aan de achterzijde is logistiek niet haalbaar voor leveranciers van goederen. Er zijn daar geen poorten aanwezig voor bijvoorbeeld grote pallets, enkel deuren die toegang geven tot de wasplaats voor de brandweerkleding. De vrachtwagen die het bedrijfsafval ophaalt, zal in de nabije toekomst (planning is uiterlijk begin 2023) toegang krijgen tot het achterterrein. Daarmee behoort het ledigen van de bedrijfsafvalcontainer op de openbare weg tot het verleden.

Aan de voorzijde zijn, ruimtelijk en logistiek gezien, meer mogelijkheden om te laden en lossen. Afgesproken is dat de brandweervrachtauto's zo veel als mogelijk, voor zover deze niet gelijktijdig arriveren, aan de voorzijde gaan laden en lossen. Echter, voor leveranciers (zoals Hanos of post.nl) is dit niet haalbaar. Wanneer bezorgers de situatie ter plaatse niet kennen, bestaat het risico dat zij het voertuig voor de uitrit parkeren waardoor brandweervrachtwagens geblokkeerd worden op het moment dat zij moeten uitrukken. Dit zorgt voor onwenselijke situaties.

Op dit moment is de toegangsweg naar de poorten voor het laden en lossen een doodlopende straat. Dit nodigt eerder uit om op de weg zelf stil te staan dan wanneer het een doorlopende weg is, zoals in de toekomstige situatie beoogd. Op het moment dat de nieuwe woningen zijn gerealiseerd en er

sprake is van een ontsluitingsweg, ligt het niet meer voor de hand om midden op de weg te laden en lossen. Daarbij komt dat de nieuw aan te leggen weg als tweerichtingsweg wordt ingericht, met een minimale breedte van 6 meter. Dit betekent dat wanneer een vrachtwagen aan één zijde parkeert, er voldoende ruimte is om te passeren.

Om te voorkomen dat logistieke voertuigen deels op de openbare weg staan of gebruik maken van de strook grond in eigendom van reclamant, zullen we bij de herinrichting van de weg het stukje grond betrekken direct naast de laad- en losplaats. Dit is nu groen ingericht, maar op het moment dat deze strook grond bestraat wordt, kunnen voertuigen hier ook gaan staan om te laden en te lossen.

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

Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen, is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen.

Regels

- In artikel 1.1 wordt de Imro-code aangepast: 'ON01' wordt vervangen door 'VA01'.
- Aan artikel 1 wordt artikel 25 'Dove gevel' toegevoegd: 'Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.'
- Aan artikel 1 wordt artikel 1.27 'Geluidsscherm' toegevoegd: 'Een bouwwerk bedoeld voor de afscherming van verkeers- of industrielawaai. Het scherm moet aan de westzijde, gericht naar de brandweerkazerne, geluidsabsorberend worden uitgevoerd en moet een massa van tenminste 10 kg/m² hebben.'
- In artikel 1 wordt het begrip 1.29 'Horeca' aangepast: Onder Horeca 2 wordt '(grand) cafés' vervangen door 'grand cafés', aan Horeca 4 wordt 'cafés' toegevoegd.
- Aan artikel 1 wordt het begrip 1.39 'Tuinmuur' toegevoegd: 'Een bouwwerk bedoeld voor de afscherming van verkeers- of industrielawaai. Het scherm moet een massa van tenminste 10 kg/m² hebben waarbij materiaalkeuze vrij staat.'
- In artikel 4.2.1 lid a onder 2 wordt 1,5 meter vervangen door 1 meter.
- Aan artikel 5.1 wordt lid e toegevoegd: 'geluidwerende voorzieningen'.
- Aan artikel 6.1 wordt lid d toegevoegd: 'geluidwerende voorzieningen'.
- Aan artikel 6.2.1 wordt lid e toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dienen alle gevels te worden uitgevoerd als dove gevel ter hoogte van de eerste en tweede verdieping en in stand te worden gehouden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet wordt overschreden'.
- Aan artikel 6.2.3 wordt lid c toegevoegd: 'Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-geluidsscherm' is een geluidwerende voorziening toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter'.
- Aan artikel 6.2.3 wordt lid d toegevoegd: 'Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-geluidwerende tuinmuur' is een geluidwerende voorziening toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter'.

- Aan artikel 6.4 wordt artikel 6.4.3 'Voorwaardelijke verplichting' toegevoegd: 'Op de gronden met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is het bouwen en het gebruik van de gronden voor 'Wonen', zoals bedoeld in 6.1 onder a uitsluitend toegestaan indien:
 - a. een kierdichte geluidwerende voorziening met een bouwhoogte van minimaal 2 m en een minimale massa van 10 kg/m² is gerealiseerd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-geluidsscherm' en deze duurzaam in stand wordt gehouden;
 - b. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel' uit een bouwakoestisch onderzoek is gebleken dat de karakteristieke geluidwering van de gevel zodanig is dat aan een binnen geluidniveau van 35 dB(A) kan worden voldaan voor de frequenties van 31,5 t/m 8000 Hz;
 - c. een kierdichte geluidwerende voorziening met een bouwhoogte van minimaal 2 m en een minimale massa van 10 kg/m² is gerealiseerd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-geluidwerende tuinmuur' en deze duurzaam in stand wordt gehouden, hierbij is de materiaalkeuze vrij.'

Verbeelding

- Het oostelijk gelegen bouwvlak, waar de vijf levensloopbestendige woningen zijn voorzien, wordt 1 meter breder. Daarnaast worden dit bouwvlak en de bestemming 'Tuin' 1,5 meter in westelijke richting verschoven. Tot slot wordt de diepte van het bouwvlak gewijzigd van 10 meter naar 11 meter.
- Het westelijk gelegen bouwvlak, waar de zes rijwoningen zijn voorzien, wordt 1 meter breder.
- Het zuidelijk gelegen bouwvlak, waar de vier rijwoningen en twee levensloopbestendige woningen zijn voorzien, wordt 0,5 meter breder. Daarnaast wordt de diepte van het bouwvlak ter hoogte van de levensloopbestendige woningen gewijzigd van 10 meter naar 11 meter.
- De bestemming 'Verkeer' ter hoogte van de achterpaden wordt gewijzigd naar 'Wonen'.
- Ter hoogte van de erfafscheiding van het terrein van de brandweerkazerne wordt over een lengte van 44 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geluidsscherm' toegevoegd.
- Ter plaatse van het westelijk gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' wordt aan de noordzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geluidwerende tuinmuur' toegevoegd.
- Aan de kopse gevel van het noordelijk en westelijk gelegen bouwvlak wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dove gevel' toegevoegd.
- Aan het noordelijk en westelijk gelegen bouwvlak wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' toegevoegd.

Toelichting

- In paragraaf 4.2.5 worden de tekst en de conclusie ten aanzien van industrielawaai aangepast, waarbij wordt aangegeven dat de te nemen maatregelen planologisch worden geborgd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.
- In paragraaf 8.2 wordt aangegeven dat er in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingediend. De nota van zienswijzen wordt als bijlage 12 bij het bestemmingsplan gevoegd.