

Inspraakverslag bestemmingsplan Helenadal 34, behorende bij besluit van 18 augustus 2020

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Helenadal 34' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 26 maart t/m 22 april 2020, 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 Valkenswaard's Weekblad en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn er vier inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarnaast is op 9 april 2020 de reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen. Het waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, 3 april 2020, ontvangen 3 april 2020

- a. Het is een mooi plan met mooie architectuur, maar inspreker wil graag de dichte bebossing in de directe omgeving zo houden. De eikenbomen en de struiken voorkomen dat je vanuit de woningen er dwars doorheen kijkt. Aan de Keersopperweg (bij het speeltuintje) is het plantsoen zoveel uitgedund dat je van je huis tegen steen van een andere wijk aan zit te kijken. Afscheidingen van groen vindt inspreker belangrijk. Als dit groenbeleid zoals aan de Keersopperweg ook in dit nieuwe plan wordt gerealiseerd, dan tekent inspreker bezwaar aan.*

De geplande woningbouw wordt gerealiseerd op het perceel waar op dit moment de squashhal is gevestigd. Er worden geen andere gronden bij de herontwikkeling betrokken. Dit betekent dat al het openbaar groen in de directe omgeving van het plangebied behouden blijft. Dit geldt dus ook voor het aanwezige groen (de hoge bomen) ten noordwesten van het plangebied.

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

2. Reclamant 2, 6 april 2020, ontvangen 6 april 2020

- a. De in- en uitrit van al deze 17 woningen komt tegenover het huis van inspreker te liggen. Dit gaat een enorme drukte worden in de straat en 's avonds zal inspreker veel last ondervinden van de lampen van auto's die in- en uitrijden en die in de huiskamer van inspreker schijnen. Verzoek om de in- en uitrit ergens anders te realiseren (meer richting het stukje bos) of liever niet in het Helenadal maar aan de doorgaande weg. Dit om ook het schoolverkeer te ontlasten. Het is toch*

de bedoeling dat kinderen veilig naar school kunnen lopen, dat gaat zeker niet lukken als de in- en uitrit van al deze woningen aan het Helenadal gerealiseerd wordt.

Ten aanzien van de ligging van de inrit is voor een goede stedenbouwkundige verkaveling geen andere optie mogelijk. Een ontsluiting van het plangebied op de Brouwerijdreef is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundige oogpunt niet wenselijk. De Brouwerijdreef heeft de functie van gebiedsontsluitingsweg waaraan zo weinig mogelijk zijstraten dienen aan te takken om de doorstroming niet te hinderen. Daarnaast is de bestaande groenzone een belangrijke groene buffer, waarbij het niet wenselijk is deze te versnipperen of te doorsnijden.

Als het gaat om binnen schijnende koplampen van voertuigen kan gesteld worden dat die voertuigen bij het verlaten van het plangebied een inrit afrijden. De koplampen schijnen daarbij dus meer naar beneden dan richting de woning van inspreker. Aangezien koplampen wettelijk verplicht lichtjes naar beneden schijnen om verblinding van tegenliggers te voorkomen, is de kans op hinderlijk binnen schijnen dan ook klein.

Desalniettemin zullen wij de in- en uitrit iets verleggen zodat deze haaks op het Helenadal komt te liggen. De in- en uitrit is daarmee minder gericht op de woning van inspreker.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de verkeersbestemming verlegd, zodat de inrit haaks op het Helenadal komt te liggen.

3. Reclamant 3, 13 april 2020, ontvangen 21 april 2020

- a. In de huidige situatie ondervindt inspreker al veel overlast van het grote gebrek aan manoeuvreerruimte en parkeerruimte rondom de school en het zwembad. Het tekort aan parkeerplaatsen in de straat zorgt ervoor dat er regelmatig op het terrein van inspreker wordt geparkeerd door bezoekers van de school en het zwembad. De onhandige doodlopende inrichting van de straat zonder fatsoenlijke keermogelijkheden is een oorzaak van veel gevaarlijke manoeuvreer-acties waarbij het verkeer regelmatig helemaal blokkeert omdat de auto's die keren niet meer weg kunnen. De beperkte mogelijkheid om te keren wordt nog erger omdat de nieuwe inrit voor perceel Helenadal 34 op een plek is getekend waar nog geen behoefte is aan keer/parkeermogelijkheden. Met name de breng- en haaltijden van de school veroorzaken een bereikbaarheidsprobleem. De overlast wordt nog enigszins onder controle gehouden door de aanwezigheid van 20 parkeerplaatsen bij de ingang van de Dommelsquash en de parkeergelegenheid aan de toegangsweg naar de Dommelsquash. Deze komen te vervallen ter faveure van parkeergelegenheid veelal op privé terrein, waardoor dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen niet meer mogelijk is. De 4 ingetekende parkeerplaatsen in de haakse bocht zijn veel te weinig om de weggevallen parkeermogelijkheden op te vangen. Deze bocht is al onoverzichtelijk en krap. De overlast voor reclamant zal exponentieel toenemen.*

Het plan voorziet volgens het parkeernormenbeleid in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Het principe van het opleggen van een parkeernorm is juist om overlast voor de omgeving te voorkomen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt en dat bezoekersparkeren openbaar toegankelijk is. Het plan voorziet in beide zaken, waardoor voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Parkeeroverlast vanuit het toekomstige plan zal dan ook niet waarschijnlijk zijn. De eventuele parkeerdruk uit de huidige, bestaande situatie, vanuit omliggende functies zoals de school hoeft niet in dit plan opgelost te worden.

Met de komst van dit plan draait het verkeer met bestemming van de nieuwe woningen vanaf de Brouwerijdreef al eerder het plangebied in. Dat verkeer komt dus niet tot bij de school en de praktijk van de inspreker. Verkeer met bestemming van de huidige functie (sporthal) doet dat wel. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van school en inspreker dus af. Dit draagt bij aan een rustiger verkeersbeeld bij school en de praktijk van inspreker.

Wij zijn het met inspreker eens dat de bocht ter hoogte van de school vrij krap en onoverzichtelijk is. In de huidige situatie wordt het zicht voor een groot deel belemmerd doordat deze hoek op het perceel dicht begroeid is met struiken en hoge bomen. In de nieuwe situatie wordt deze hoek anders ingericht en zal van een dichte begroeiing geen sprake meer zijn. Dit komt het zicht ten goede. Wij zullen bij de nadere uitwerking van de plannen bekijken of er mogelijkheden zijn om deze gronden zodanig in te richten dat er meer manoeuvreerruimte ontstaat. De bestemming 'Groen' wordt daarom gewijzigd naar 'Verkeer', zodat er meer flexibiliteit is om het gebied in te richten. Binnen de bestemming 'Groen' is het namelijk niet mogelijk wegen en parkeerplaatsen aan te leggen. Andersom is het binnen de bestemming 'Verkeer' wel mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Verkeer'.

b. Voor de stikstofdepositie wordt gerekend met een verkeerd verkeersmodel, namelijk met de kortste route voor verkeer naar de N397. Deze route gaat echter dwars over het fietspad voor de basisschool Agnetendal langs, welke geen ontsluitingsweg is.

De verkeersbewegingen in de Aeries-berekening gaan inderdaad over een fietspad. Dit is een verkeerd uitgangspunt, er is daarom een nieuwe berekening gemaakt. Deze aanpassing heeft echter geen invloed op de uitkomsten van de berekening.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er is een nieuwe Aeries-berekening gemaakt, deze is bijgevoegd als bijlage 7 van de toelichting.

c. Volgens inspreker moet het Helenadal vanaf de Brouwerijdreef tot en met de school en de maatschappelijke functies integraal onderzocht worden voor wat betreft de verkeersstromen en de parkeersituatie, waarbij het (bestemmings)plan op basis van deze onderzoeken kan worden aangepast. Daarmee is er op dit moment geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Inspreker wordt graag actief betrokken bij de onderzoeken en het aanpassen van de plannen.

Tijdens het in- en uitgaan van een school is het altijd drukker met verkeer en parkeren dan buiten die momenten. Deze piekmomenten zijn echter relatief gezien beperkt en inherent aan een dergelijke locatie. Uit een parkeeronderzoek dat is uitgevoerd eind januari/begin februari 2020 blijkt dat de gemiddelde parkeerdruk buiten deze piekmomenten relatief laag is. De oproep van inspreker voor een algemene beschouwing van deze situatie is begrijpelijk maar dient in de basis los beschouwd te worden van het voorliggend plan. Dit geldt ook voor het wegvallen van de huidige keermogelijkheid op het terrein van de squash. In principe is er een keermogelijkheid in de openbare ruimte aanwezig, ter hoogte van het zwembad. Dat deze ruimte tijdens piekmomenten (bij het in- en uitgaan van de school) wordt gebruikt om te parkeren, waardoor het keren wordt bemoeilijkt, betekent niet dat hier in het nieuwe plan een oplossing voor gevonden moet worden.

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

d. Inspreker wijst erop dat voor het onttrekken van de wegen (en parkeerplaatsen) waarop de ontwikkeling is beoogd een raadsbesluit nodig is op basis van de wegenwet.

Het onttrekken van wegen (en parkeerplaatsen) is niet aan de orde bij de behandeling van het bestemmingsplan. Dit betreft een separate procedure waarbij de gemeenteraad de weg onttrekt aan de openbaarheid op basis van de Wegenwet.

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

4. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens reclamant 4, 21 april 2020, ontvangen 22 april 2020

- a. *Inspreker vreest geluidsoverlast. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt het bouwvlak, aangrenzend aan de woning en het perceel van inspreker, verwijderd. In de toelichting wordt aangegeven dat de school (buitenspelende kinderen) en het zwembad (het pompsysteem) tot geluidsoverlast kunnen leiden bij de toekomstig te realiseren woningen. Er is echter geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van beide geluidsbronnen op de woning van inspreker, wanneer het gebouw dat aan de woning van inspreker is bevestigd, wordt gesloopt en derhalve de geluiden van beide geluidsbronnen de woning van inspreker zullen gaan bereiken. Zonder deugdelijk onderzoek naar de toekomstige geluidsoverlast kan niet worden gesteld dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen binnen de richtafstand voor geluid van zowel de basisschool als het zwembad, is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Getoetst is onder meer of ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gebleken is dat deze indirecte hinder geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Bij de dichtstbijzijnde nieuwe woning is sprake van een 'redelijke' tot 'goede' milieukwaliteit, en daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen liggen dicht bij het zwembad en de school dan de bestaande woning van inspreker. Indien bij deze nieuwe woningen voldaan kan worden aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit, zal dat bij de bestaande woning van inspreker ook het geval zijn.

Daarbij wordt nog opgemerkt dat de indirecte hinder ter hoogte van de woning van inspreker vanwege de school en het zwembad ook in de bestaande situatie al aan de orde was. De nieuwe woningen zullen het geluid van beide inrichtingen over een grotere lengte afschermen waardoor dit een lagere geluidbelasting tot gevolg heeft voor de woning van inspreker.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 24 april 2020 wordt bijgevoegd als bijlage 2 van de toelichting.

- b. *Inspreker vreest voor parkeeroverlast. Op dit moment maken de bezoekers van de school en het zwembad gebruik van de parkeerplaats van de squashbaan. Deze parkeerplaats komt echter te vervallen in de nieuwe situatie, maar het bezoek aan de school en aan het zwembad zal blijven. Deze auto's zullen ergens anders geparkeerd moeten worden, maar in de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet duidelijk waar deze auto's dan kunnen worden geparkeerd.*

Het plan voorziet volgens het parkeernormenbeleid in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Het principe van het opleggen van een parkeernorm is juist om overlast voor de omgeving te voorkomen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt en dat bezoekers parkeren openbaar toegankelijk is. Het plan voorziet in beide zaken, waardoor voldaan wordt aan het gemeentelijke

parkeerbeleid. Parkeeroverlast vanuit het toekomstige plan zal dan ook niet waarschijnlijk zijn. De eventuele parkeerdruk uit de huidige, bestaande situatie, vanuit omliggende functies zoals de school hoeft niet in dit plan opgelost worden. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

In het bouwplan zijn aan de schoolzijde 4 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn door iedereen te gebruiken. Tijdens het in- en uitgaan van een school is het altijd drukker met verkeer en parkeren dan buiten die momenten. Deze piekmomenten zijn echter relatief gezien beperkt en inherent aan een dergelijke locatie. Uit een parkeeronderzoek dat is uitgevoerd eind januari/begin februari 2020 blijkt dat de gemiddelde parkeerdruk buiten deze piekmomenten relatief laag is. De aandacht die inspreker vraagt voor deze situatie is begrijpelijk maar dient in de basis los beschouwd te worden van het voorliggend plan.

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

c. Inspreker begrijpt niet waarom er, bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen, van een tweetal type woningen wordt uitgegaan. Immers, in de planregels zijn geen voorwaarden opgenomen voor het type te bouwen woningen. Derhalve dient er bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit te worden gegaan van de maximale invulling van het plan en kan er geen onderscheid worden gemaakt in het type woning dat mogelijkerwijs kan worden gerealiseerd.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het huidige schetsontwerp voor de woningen. Die gaat uit van zeven 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen (type II) en tien 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen (type III). Echter, het definitieve toetsmoment van de parkeernormen vindt plaats na de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwplan. Dan wordt gekeken naar de juiste woningtypen en bijbehorende parkeernorm. Het plan moet daar aan voldoen, zoals ook is opgenomen in artikel 13 van de planregels.

Overigens kan worden opgemerkt dat, wanneer enkel wordt gerekend met de meest strenge parkeernorm (type II), in totaal 31 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn. Het plan gaat uit van 31 parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het plan voldoet daarmee nog steeds aan de parkeernorm.

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

d. De woning van inspreker is bouwkundig verbonden met de te slopen sporthal. Tot op heden is het inspreker volstrekt onduidelijk hoe de 'loskoppeling' van de woning gaat plaatsvinden en hoe daarna het resterende geveldeel zal worden gesteld. Naar opvatting van inspreker dient de gevel door de initiatiefnemer te worden gesteld, daarover is tot op heden geen enkele duidelijkheid verschaft door de initiatiefnemer. Inspreker verneemt graag van de initiatiefnemer welke plannen hiervoor zijn gemaakt.

Om het bouwplan te realiseren, moet de bestaande woning losgekoppeld worden van de sporthal. Door de ontwikkelaar is inmiddels kadastraal, technisch en bouwkundig geïnventariseerd hoe een en ander in elkaar zit en hoe de bebouwing kan worden losgekoppeld. Zo zal er bij de aansluiting zeer zorgvuldig en met beleid worden gewerkt om onnodige schade te voorkomen. Het platte dak zal worden doorgesneden. Er wordt een nieuwe muur gemetseld om de bestaande binnenmuur af te schermen, en het dak en de gevelbetimmering worden aangeheeld. Het voorgaande wordt in goed overleg met de eigenaar afgestemd.

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

- e. *Direct grenzend aan de woning van inspreker wordt een brandgang gerealiseerd. Inspreker zou graag zien dat de erfgrens hier een tweetal meters oostelijk wordt opgeschoven, zodat de brandgang niet direct aan het pand van inspreker zal grenzen maar inspreker hier een 'buffer' kan realiseren. Mocht initiatiefnemer hier niet aan willen meewerken, dan is inspreker van mening dat de brandgang desalniettemin een tweetal meters naar het oosten dient te worden verschoven, hetgeen al dan niet ten koste gaat van de bouwmogelijkheden binnen het plangebied.*

Inspreker heeft besloten de woning te verkopen en over te dragen aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar neemt de woning tijdelijk over, realiseert het plan en zal de woning weer verkopen. Hierdoor kan de ontwikkelaar het plan optimaliseren en de brandgang rechtdoor laten lopen, hetgeen de algemene veiligheid ten goede komt.

De ontwikkelaar zal ervoor zorg dragen dat de woning voldoende privacy behoudt en dat toekomstige kopers weet hebben van de ontwikkelingen op het naastgelegen terrein.

Het bouwvlak voor de zeven woningen zal aan de westzijde 2 meter worden ingekort, zodat er direct grenzend aan de brandgang geen mogelijkheid bestaat om een gevel van 10 meter hoog te realiseren. Dit zorgt voor meer 'lucht' tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor de zeven woningen aan de westzijde 2 meter verkleind.

- f. *Inspreker heeft vernomen dat de aansluiting van de nutsvoorzieningen in de woning van inspreker mogelijk onder het perceel van initiatiefnemer doorlopen en dat initiatiefnemer deze nutsvoorzieningen wilt verwijderen. Initiatiefnemer zal dan ook voor een nieuwe aansluiting moeten zorgen.*

Onderzoek heeft uitgewezen dat er nutsaansluitingen van de woning van inspreker over de planlocatie lopen. De ontwikkelaar zal in goed overleg met de bewoners deze nutsaansluitingen laten verleggen en er mede voor zorgdragen dat de woning aangesloten blijft op de nutsvoorzieningen.

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