

## Inspraakverslag bestemmingsplan Willibrorduslaan 87, behorende bij besluit van 15 juni 2021

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Willibrorduslaan 87' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 1 april 2021 tot en met 28 april 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen).

Gezien de huidige lockdown maatregelen was het niet mogelijk om het plan in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard, de bibliotheek van Valkenswaard, het ontmoetingscentrum de Belleman in Dommelen en het Dorpshuis in Borkel en Schaft.

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. Daarnaast zijn de direct omwonenden (ruim 85 adressen) aangeschreven. Gedurende deze inspraakperiode zijn drie 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. Waterschap de Dommel heeft in grote lijnen ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Hieronder worden de inspraakreacties weergegeven. De inspraakreactie is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

---

### **1. Reclamant 1, 4 april 2021, ontvangen 4 april 2021**

*a. Ik ben het niet eens met de hoogte van het appartementencomplex. 3 verdiepingen hoog wil dus zeggen dat er geen privacy meer is in de tuinen van de bewoners aan de Diamanthof 1 t/m 19.*

Onderdeel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 24 appartementen. Het klopt dat aan de zijde van de Geenhovensedreef balkons worden gerealiseerd, die mogelijk zicht hebben op de tuin(en) van inspreker. In de bestaande situatie is het toegestaan om een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Met het voorontwerpbestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte worden verhoogd naar maximaal 10,5 meter. De minimale toename aan bouwhoogte is ondergeschikt van aard. Er is naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie gekeken naar de maximale bouwhoogte. Deze zal worden verlaagd naar maximaal 10 meter, waardoor er geen wijziging optreedt in de toegestane maximale bouwhoogte.

De afstand van de te realiseren appartementen tot de woningen aan de Diamanthof bedragen circa 26,5 meter (hemelsbreed gemeten). Deze afstand is niet afwijkend ten opzichte van wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Zeker omdat het hier ook om een woonwijk gaat, is er geen sprake van een onacceptabele afstand en behouden de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat. In de huidige feitelijke situatie zijn enkele volwassen bomen gesitueerd aan weerszijden van de Geenhovensedreef. Deze bomen blijven behouden met onderhavig bouwplan, waardoor eventuele inkijk in de tuinen (met name gedurende de zomerperiode) wordt beperkt.

Het realiseren van nieuwe woningen brengt altijd met zich mee dat er enige mate sprake zal zijn van een beperking van de privacy voor omliggende woningen. Dat er vanaf de verdiepingen enige inkijk is, is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Verder kan worden betoogd dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al een breed scala aan bedrijfsfuncties zijn toegestaan, bijvoorbeeld volumineuze detailhandel, fitnesscentra, productiebedrijven en groothandels. Deze brede scala aan bedrijfsfuncties kunnen leiden tot een (grotere) aantasting van privacy dan reeds in de feitelijke situatie aanwezig of in de toekomst beoogd is.

De gemeente is van mening dat gelet, op de afstand van de woningen, de reeds toegestane functies binnen het plangebied en de stedelijke omgeving, de mogelijke aantasting van privacy acceptabel wordt geacht.

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

*b. Ook gaat het geluidsoverlast van de weerkaatsing tegen het pand extra toenemen.*

De verkeersgeneratie van en naar het plangebied neemt door onderhavige ontwikkeling aanzienlijk af bij de voorliggende ontwikkeling van woningen. De verkeersgeneratie zal door onderhavige ontwikkeling worden gehalveerd. Verder is op basis van het vigerende bestemmingsplan al reeds toegestaan om aangrenzend de Geenhovensedreef een gebouw te realiseren. Een toename aan geluidsbelasting ten aanzien van de omliggende woningen is redelijkerwijs niet te verwachten.

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

## **2. Reclamant 2, 12 april 2021, ontvangen 12 april 2021**

*a. Wijziging bestemmingsplan en realiseren appartementen aan de kant van de Geenhovensedreef leiden tot schending van de privacy. De appartementen (met name de tweede en derde woonlaag) hebben direct zicht in onze woning en in onze gehele tuin. Tevens geeft het plan van de ontwikkelaar aan dat aan de Geenhovensedreef de balkonzijde van deze appartementen gesitueerd zal worden waardoor er ook geluidsoverlast zal ontstaan. Wij zien door deze plannen een aanzienlijke waardevermindering van ons pand ontstaan en de prettige woonsfeer zal hierdoor zeer afnemen.*

Onderdeel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 24 appartementen. Het klopt dat aan de zijde van de Geenhovensedreef balkons worden gerealiseerd, die mogelijk zicht hebben op de tuin(en) van inspreker. In de bestaande situatie is het toegestaan om een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Met het voorontwerpbestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte worden verhoogd naar maximaal 10,5 meter. De minimale toename aan bouwhoogte is ondergeschikt van aard. Er is naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie gekeken naar de maximale bouwhoogte. Deze zal worden verlaagd naar maximaal 10 meter, waardoor er geen wijziging optreedt in de toegestane maximale bouwhoogte.

De afstand van de te realiseren appartementen tot de woningen aan de Diamanthof bedragen circa 26,5 meter. Deze afstand is niet afwijkend ten opzichte van wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Zeker omdat het hier ook om een woonwijk gaat, is er geen sprake van een onacceptabele afstand en behouden de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat. In de huidige feitelijke situatie zijn enkele volwassen bomen gesitueerd aan weerszijden van de Geenhovensedreef. Deze bomen blijven behouden met onderhavig bouwplan, waardoor eventuele inkijk in de tuinen (met name gedurende de zomerperiode) wordt beperkt.

Het realiseren van nieuwe woningen brengt altijd met zich mee dat er enige mate sprake zal zijn van een beperking van de privacy voor omliggende woningen. Dat er vanaf de verdiepingen enige inkijk is, is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Verder kan worden betoogd dat op basis van het vigerende bestemmingsplan al een breed scala aan bedrijfsfuncties zijn toegestaan, bijvoorbeeld volumineuze detailhandel, fitnesscentra, productiebedrijven en groothandels. Deze brede scala aan bedrijfsfuncties kunnen leiden tot een (grotere) aantasting van privacy dan reeds in de feitelijke situatie aanwezig of in de toekomst beoogd is.

De gemeente is van mening dat gelet, op de afstand van de woningen, de reeds toegestane functies binnen het plangebied en de stedelijke omgeving, de mogelijke aantasting van privacy acceptabel wordt geacht.

Wanneer inspreker het vermoeden heeft dat zijn/haar object minder waard wordt naar aanleiding van deze ontwikkeling, kan inspreker een planschadeverzoek indienen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het kader van een dergelijk verzoek wordt gekeken naar aspecten als eventueel verminderd woongenot en inkijk. Een onafhankelijke adviseur zal vervolgens beoordelen of er van planschade sprake is, waarna de gemeente op basis van dat advies op het planschadeverzoek zal besluiten.

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

### **3. Reclamant 3 en 4, 29 april 2021, ontvangen 29 april 2021**

*a. Insprekers verwachten dat de parkeervraag groter is dan de hoeveelheid beschikbare parkeerplaatsen. Insprekers zijn bang dat er parkeerproblemen ontstaan. Op dit moment bestaan er al problemen met parkeergelegenheden. De toegepaste parkeernorm van 1,55 per woning is naar mening van insprekers te laag.*

In paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is een berekening gemaakt van de verwachte parkeerbehoefte. De gemeente Valkenswaard heeft in de beleidsnota 'Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' parkeernormen opgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Op basis hiervan gelden voor verschillende woningtype verschillende parkeernormen. Voor onderhavige ontwikkeling geldt niet uitsluitend de parkeernorm van 1,55 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van de Nota en de verschillende woningtypologieën is er een parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Deze parkeerplaatsen zullen zowel binnen de parkeergarage als op maaiveld worden gerealiseerd. Hierdoor wordt er voldaan aan de Nota van de gemeente.

De beleidsnota 'Parkeernormen Gemeente Valkenswaard' is inmiddels al enkele jaren oud. Echter, deze vindt aansluiting bij de actuele kencijfers van het CROW (CROW 381, Toekomstbestendig parkeren 2018). Voor een tussenwoning (matig stedelijk, rest bebouwde kom) ligt het kencijfer op 1,5 tot 2,3 parkeerplaats. Voor appartementen (koop midden duur) ligt de norm op 1,4 tot 2,2. De gehanteerde norm van 1,55 valt daarmee binnen de marges van recente cijfers.

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

*b. Bij het bouwen van de toekomstige parkeergarage zal middels bronnering het grondwater moeten worden weggepompt. Insprekers zijn bang dat dit mogelijk schade brengt aan de omliggende woningen, waaronder de woningen van de insprekers.*

Schade die ontstaat door en/of wordt veroorzaakt door bouwwerkzaamheden betreffen geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Indien schade gedurende de werkzaamheden ontstaan, kan via een civielrechtelijke procedure de ontwikkelaar/aannemer aansprakelijk worden gesteld. Eventuele zorgen kunnen opnieuw kenbaar gemaakt worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De bronnering zal in deze fase plaatsvinden.

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

*c. Bij hevige regenval is er sprake van wateroverlast in de straat (de Willibrorduslaan en de omliggende straten). Op piekmomenten staat het water net niet binnen. Insprekers zijn bang dat met een toename van verharding het probleem toeneemt.*

Voor onderhavige ontwikkeling is de watertoets doorlopen. In deze watertoets is de ontwikkeling getoetst aan waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard). De stelling van inspreker dat met onderhavige ontwikkeling de verharding toeneemt is onjuist. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 170 m<sup>2</sup>.

Initiatiefnemers zullen daarnaast conform het beleid van de gemeente Valkenswaard voldoende voorzieningen treffen om hemelwater op te vangen. De exacte voorziening en waterbergingsoplossing zal nog in overleg met de waterspecialist van de gemeente Valkenswaard worden besproken tijdens de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voldoende waterberging dient te worden gerealiseerd (artikel 12.2). Hiermee wordt voorkomen dat de ontwikkeling kan leiden tot een toename aan wateroverlast.

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

*d. Insprekers vinden het bodemonderzoek verontrustend. De waarden t.a.v. cadmium, kobalt, zink, xylenen en naftaleen zijn verontrustend en baarden insprekers zorgen.*

Voor onderhavige ontwikkeling is door een gecertificeerd bedrijf, Inpijn-Blokpoel Ingenieurs een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740. Uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat lichte verhoogde gehalten voorkomen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt op basis van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het bodemonderzoek is daarnaast ook getoetst door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze heeft ingestemd met de conclusies van het verkennend bodemonderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en leveren geen belemmering op ten aanzien van de toekomstige functie (wonen).

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

*e. Op bladzijde 23, paragraaf 4.2.3 ecologie, 4<sup>e</sup> alinea, valt een stuk tekst weg. Is dit bewust of onbewust?*

In de toelichting is abusievelijk bij de opmaak van de stukken tekst weggevallen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit bij het ontwerp worden hersteld. Hieronder wordt voor de volledigheid de weggevallen tekst eveneens weergegeven.

‘Op basis van de recente uitspraak (zie ABRvS 20 januari 2021, 201702813/1/R3), zal naar verwachting het beleid omtrent stikstof worden aangepast. Voor onderhavige ontwikkeling is de uitspraak niet relevant, nu uit de berekening is gebleken dat bij zowel de aanlegfase als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.’

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

*f. Geluidsbelasting zit al boven de maximum toegestane waarden. Hoe wil de ontwikkelaar gaan inperken, zodat deze aan de normen voldoet. Daarnaast hebben insprekers ook vragen bij de momenten waarop gemeten. Bij de realisatie van de woningen zullen er voor 36 woningen meer verkeersbewegingen ontstaan dan in de huidige situatie. De keuze en dagen van metingen zijn in tijde van corona gemaakt en vallen dus nu ook gunstig uit.*

Voor onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is tevens als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat voor merendeel van de woningen wordt voldaan aan de grenswaarden zoals bedoeld uit de Wet geluidhinder. Voor enkele woningen (9 t/m 12) kan niet worden voldaan aan de grenswaarden, maar wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Voor de woningen zal derhalve een hogere waarde worden verleend, waarbij er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke hogere waarden beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat er voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De berekeningen in de uitgevoerde akoestische onderzoeken zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2, waarbij is uitgegaan van verkeersgegevens van het gemeentelijk verkeersmodel van de gemeente Valkenswaard. De onderzoeken zijn dan ook niet op basis van metingen, maar op basis van berekeningen in een model uitgevoerd.

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

*g. Bladzijde 16, paragraaf 3.4.1 wordt nu gesproken over de huidige leegstand van het pand, maar het pand wordt momenteel nog steeds gebruikt.*

De tekst is hier abusievelijk niet correct. Dit wordt aangepast.

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

*h. In het plan wordt gesproken over kwantitatief en kwalitatief wonen, insprekers zien dit als zoveel mogelijk mensen op zo weinig mogelijk vierkante meters plaatsen, zodat er dus geen sprake is van kwaliteit en enkel kwantiteit.*

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte betreft onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets is noodzakelijk op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. In de Laddertoets is gekeken naar de woningbouwopgave die er thans ligt en welke type woningen nodig zijn binnen de regio. Het initiatief zet in op onder meer starters- en seniorenwoningen. In de Laddertoets is uitvoerig gemotiveerd dat onderhavige ontwikkeling zowel voorziet in een kwantitatieve behoefte alsmede een kwalitatieve behoefte voor de gemeente.

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

*i. Volgens hoofdstuk 5, pagina 5 (tekening), is in te zien dat er een flatgebouw tegenover het huis van inspreker komt te staan. Hierdoor komt het ruimtelijk uitzicht te vervallen, waardoor er minder lichtinval komt en mogelijk een daling van de prijs van mijn woning.*

De ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van een appartementengebouw. Een deel van de gevel zal hierdoor inderdaad richting de woning van inspreker komen te liggen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan was het reeds mogelijk om binnen het bouwvlak een gebouw te realiseren met een hoogte van 10 meter. Met onderhavig bestemmingsplan zal deze bouwhoogte worden gewijzigd naar 10,5 meter. De beperkte toename aan hoogte is hierdoor niet dan wel nauwelijks waarneembaar. Er is naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie gekeken naar de

maximale bouwhoogte. Deze zal worden verlaagd naar maximaal 10 meter, waardoor er geen wijziging optreedt in de toegestane maximale bouwhoogte.

Het uitzicht vanuit de woning van inspreker wordt in de huidige situatie reeds beperkt. Wanneer inspreker het vermoeden heeft dat zijn/haar object minder waard wordt naar aanleiding van deze ontwikkeling, kan inspreker een planschadeverzoek indienen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het kader van een dergelijk verzoek wordt gekeken naar aspecten als eventueel verminderd woongenot en inkijk. Een onafhankelijke adviseur zal vervolgens beoordelen of er van planschade sprake is, waarna de gemeente op basis van dat advies op het planschadeverzoek zal besluiten.

Voor de omliggende woningen geldt dat gelet op de afstand van de woning van de betrokkenen tot de projectlocatie en de baan van de zon die van het oosten, via het zuiden naar het westen loopt, schaduwhinder en verminderde zonlichttoetreding niet aan de orde is. De woning Willibrorduslaan 160 is gelegen ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van circa 20 meter. Verminderde lichtinval door onderhavige ontwikkeling kan daarmee worden uitgesloten.

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

*j. De toets van de geluidsnorm is te hoog voor huisnummer 9 t/m 12, die krijgen speciaal isolatieglas, maar wat gaan ze met de bestaande woningen aan de Willibrorduslaan doen. Zij krijgen namelijk ook meer geluidsoverlast. Er zijn zorgen dat het verkeersgeluid op de nieuwbouw richting de woning van de inspreker kaatst. Hebben de huidige bewoners ook recht op een aanpassing van de bestaande woning, op kosten van de initiatiefnemer, zodat het geluidsoverlast binnen beperkt wordt.*

Voor de te realiseren woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor enkele woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, afkomstig door het verkeer van de Geenhovensedreef. Door de ontwikkeling van het appartementengebouw zal het geluid vanaf de Geenhovensedreef worden tegengehouden, waardoor weerkaatsing van deze weg niet aan de orde is. De verkeersgeneratie van en naar het plangebied neemt door onderhavige ontwikkeling aanzienlijk af bij de voorliggende ontwikkeling van woningen. De verkeersgeneratie zal door onderhavige ontwikkeling worden gehalveerd. Een toename aan geluidsbelasting ten aanzien van de omliggende woningen is redelijkerwijs niet te verwachten.

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

*h. Waar gaat het bouwverkeer doorheen, komt dit door de Willibrorduslaan. Is de weg wel bestand tegen zoveel (zwaar) vrachtverkeer. Inspreker is bang dat door trillingen van het vrachtverkeer er mogelijk schade aan de woningen optreedt.*

Het bouwverkeer zal worden ontsloten via de Geenhovensedreef. Schade die ontstaat door en/of wordt veroorzaakt door bouwwerkzaamheden dan wel trillingen betreffen geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Indien schade gedurende de werkzaamheden ontstaat, kan via een civielrechtelijke procedure de ontwikkelaar/aannemer aansprakelijk worden gesteld. Eventuele zorgen kunnen opnieuw kenbaar gemaakt worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

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

### ***Ambtshalve wijzigingen***

- Naar aanleiding van opmerkingen vanuit de Veiligheidsregio dient een extra noodtrappenhuis te worden gerealiseerd. De locatie van dit noodtrappenhuis is op de verbeelding aangeduid en in de regels geborgd.
- Op de begane grond voor de appartementen aan de Geenhovensedreef worden tuinen gerealiseerd. Deze tuinen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen (zonder bouwvlak). Op de verbeelding is voor deze gronden de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.