

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Willibrorduslaan 87', behorende bij besluit van [21 oktober 2021]

Het ontwerpbestemmingsplan 'Willibrorduslaan 87' heeft voor een periode van zes weken, van 24 juni t/m 4 augustus 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gezien de maatregelen (ter bestrijding van Covid-19) was het alleen mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard. Het plan was daarnaast in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaardse Weekblad. Daarnaast zijn de indieners van inspraakreacties aangeschreven.

Het plan is eveneens in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

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

1. Reclamant 1, 4 augustus 2021, ontvangen 4 augustus 2021

- a. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het realiseren van appartementen aan de kant van de Geenhovensedreef gaat leiden tot schending van de privacy in onze tuin. Nu geheel vrij van inkijk.*

Onderdeel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 24 appartementen. Vanuit deze appartementen en de daarbij behorende balkons is er sprake van zicht op de tuin(en) van de reclamanten. Enige aantasting van privacy voor het perceel van reclamant is derhalve aan de orde. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is daarom gekeken naar de mogelijke gevolgen voor de omgeving. Het aspect privacy is reeds beschouwd en beschreven in de nota inspraak. Zorgvuldigheidshalve wordt hier nogmaals op ingegaan.

De afstand van de te realiseren appartementen tot de woningen aan de Diamanthof bedragen circa 20 meter (hemelsbreed gemeten). Deze afstand is niet afwijkend ten opzichte van wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, aangezien de rooilijn van het bouwvlak aan de zijde van de Geenhovensedreef hetzelfde is gebleven. Er is geen sprake van een onacceptabele afstand en de bestaande woningen behouden een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect privacy kan het volgende worden geconstateerd. Inkijk in de woning en de tuin is vanaf de begane grond van de appartementen niet mogelijk gelet op de afstand. Inkijk vanaf de 1^e en 2^e verdieping is wel mogelijk. Inkijk in de woning is niet vanuit alle appartementen mogelijk aangezien de zichtlijnen niet georiënteerd zijn op de woning maar schuin richting de tuinen van de woningen aan de Diamanthof. In de huidige feitelijke situatie zijn enkele volwassen bomen gesitueerd aan weerszijden van de Geenhovensedreef. Deze bomen blijven behouden met onderhavig bouwplan, waardoor volledige inkijk vanaf de 2^e verdieping 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.

In de zienswijze van reclamant wordt betoogd dat in de huidige situatie geen sprake is van inkijk op de tuinen. Zoals in voorgaande alinea is vermeld, is er vanuit het plangebied reeds mogelijk sprake van inkijk op de woningen en tuinen. Daarnaast merken wij op dat de aangrenzende percelen ook inkijk hebben op de tuin van reclamant, alsmede de woning aan Geenhovensedreef 24. Hoewel in de feitelijke situatie de woning aan de Geenhovensedreef 24 bestaat uit één bouwlaag, staat het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toe van 10 meter.

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 zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Ook het geluidsoverlast is nu al een probleem en zal zeker toenemen als het gebouw nog hoger gemaakt gaat worden.

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. Vanwege het wegbestemmen van de bedrijfsfuncties zal eerder de hoeveelheid geluidsoverlast afnemen.

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

c. De volwassen bomen die er nu staan zijn prachtig en groeien ongeveer tegen het gebouw en hoger, het zou natuurlijk heel erg zijn als die toch gekapt of gesnoeid gaan worden omdat blijkt dat deze toch in de weg staan. (lees overlast van bladeren, stoffjes van de bomen enz.)

Bij iedere bestemmingsplanprocedure sluit de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Ook voor de Willibrorduslaan 87 is een overeenkomst gesloten. Hierin hebben wij ook een artikel opgenomen voor de bescherming van de bestaande bomen.

Gezien het vastgestelde groenstructuurplan 2018 dienen deze bomen in stand gehouden te worden. Dit houdt in dat deze bomen niet gekapt zullen worden (ook niet in de toekomst) en hier zowel tijdens de werkzaamheden van het project als door de nieuwe bewoners rekening mee gehouden dienen te worden.

Gezien de standplaats van de bomen en de overlast die zij eventueel kunnen veroorzaken bij de toekomstige bewoners, neemt initiatiefnemer de verplichting op zich om in de door hem met de toekomstige bewoners te sluiten koopovereenkomst, op te nemen dat deze bomen er staan en ook moeten blijven staan en dat de toekomstige koper(s) de eventuele overlast aanvaard en accepteert. Bij overtreding van deze overeenkomst staat een boete.

De bomen worden dus niet gekapt (enkel gesnoeid voor onderhoud) gelet op het huidige groenstructuurplan 2018, ook niet wanneer er overlast wordt ervaren door de nieuwe bewoners.

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

2. Reclamant 2, 4 augustus 2021, ontvangen 4 augustus 2021

- a. *Wijziging bestemmingsplan en realiseren appartementen aan de kant van de Geenhovensedreef leiden tot schending van onze privacy. Vanuit de beoogde balkons zal er direct zicht ontstaan op onze woning (achterzijde) en op onze gehele tuin. De gemeente stelt dat op dit moment enkele volwassen bomen gesitueerd zijn en behouden blijven, waardoor eventuele inkijk wordt beperkt (met name gedurende de zomerperiode). Wij zijn echter van mening dat dit niet het geval is. Er is door de gemeente en de ontwikkelaar geen gedegen onderzoek naar de situatie gedaan en ook niet gekeken naar mogelijkheden/maatregelen om deze privacy schending te beperken.*

Onderdeel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 24 appartementen. Vanuit deze appartementen en de daarbij behorende balkons is er sprake van zicht op de tuin(en) van de reclamanten. Enige aantasting van privacy voor het perceel van reclamant is derhalve aan de orde. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is daarom gekeken naar de mogelijke gevolgen voor de omgeving. Het aspect privacy is reeds beschouwd en beschreven in de nota inspraak. Zorgvuldigheidshalve wordt hier nogmaals op ingegaan.

De afstand van de te realiseren appartementen tot de woningen aan de Diamanthof bedragen circa 20 meter (hemelsbreed gemeten). Deze afstand is niet afwijkend ten opzichte van wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, aangezien de rooilijn van het bouwvlak aan de zijde van de Geenhovensedreef hetzelfde is gebleven. Er is geen sprake van een onacceptabele afstand en de bestaande woningen behouden een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect privacy kan het volgende worden geconstateerd. Inkijk in de woning en de tuin is vanaf de begane grond van de appartementen niet mogelijk gelet op de afstand. Inkijk vanaf de 1^e en 2^e verdieping is wel mogelijk. Inkijk in de woning is niet vanuit alle appartementen mogelijk aangezien de zichtlijnen niet georiënteerd zijn op de woning maar schuin richting de tuinen van de woningen aan de Diamanthof. In de huidige feitelijke situatie zijn enkele volwassen bomen gesitueerd aan weerszijden van de Geenhovensedreef. Deze bomen blijven behouden met onderhavig bouwplan, waardoor volledige inkijk vanaf de 2^e verdieping 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.

Zoals in voorgaande alinea is vermeld, is er vanuit het plangebied reeds mogelijk sprake van inkijk op de woningen en tuinen. Daarnaast merken wij op dat de aangrenzende percelen ook inkijk hebben op de tuin van reclamant, alsmede de woning aan Geenhovensedreef 24. Hoewel in de feitelijke situatie de woning aan de Geenhovensedreef 24 bestaat uit één bouwlaag, staat het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toe van 10 meter.

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 zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b. Naast de inkijk in onze woning en tuin zal er sprake zijn van geluidsoverlast doordat de balkons aan de Geenhovensedreef gesitueerd worden. Door het open karakter van deze balkons zal er hoogstwaarschijnlijk geluidshinder ontstaan. Dit is met name in de weekenden en avonden te verwachten, wanneer de toekomstige bewoners buiten op het balkon tafelen.*

In de huidige situatie ligt er een bedrijfsbestemming met daarin de mogelijkheid voor het vestigen van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Voor de milieucategorie 2 geldt een minimale richtafstand voor geluid van 30 meter tot een geluidgevoelig object (zoals woningen). Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn dus al een breed scala aan bedrijfsfuncties toegestaan, bijvoorbeeld volumineuze detailhandel, fitnesscentra, productiebedrijven en groothandels. Deze brede scala aan bedrijfsfuncties kunnen leiden tot een (grotere) geluidsoverlast dan reeds in de feitelijke situatie aanwezig of in de toekomst beoogd is.

Voor woningen naar woningen geldt geen minimale richtafstand voor geluid. Door onderhavig bestemmingsplan zullen de woningen niet meer in de nabijheid liggen van een milieuzonering op basis van de VNG-brochure. Ruimtelijk gezien leidt de ontwikkeling van de woningen tot een verbetering van het akoestisch klimaat.

Dat neemt niet weg dat ook woningbouw enige overlast kan veroorzaken. De ontwikkeling naar een woonfunctie zal wel enige geluids- en lichthinder met zich meebrengen, vanwege het intensievere gebruik, alsmede gelet op de mogelijk te realiseren balkons. Maar dergelijke overlast kan worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving. Daarnaast bedraagt de afstand van de appartementen tot de woningen aan de Diamanthof circa 20 meter (hemelsbreed gemeten). Gelet op het bovenstaande acht de gemeente dat er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

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

- c. Tevens kan het verkeersgeluid aan de Geenhovensedreef weerkaatst worden tegen de appartementen waardoor er bij onze woning aan de Diamanthof een toename in geluidsoverlast ontstaat. Het is niet duidelijk geworden uit de beschikbare stukken of hier voldoende en zorgvuldig onderzoek naar gedaan is door de ontwikkelaar of de gemeente. De onderzochte geluidsoverlast spitst zich alleen toe tot de te ontwikkelen objecten en niet de geluidshinder die hierdoor kan ontstaan naar omliggende gebieden.*

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 aan de Geenhovensedreef een gebouw te realiseren. Een toename aan geluidsbelasting ten aanzien van de omliggende woningen is redelijkerwijs niet te verwachten. Gelet op de forse daling van de mogelijke verkeersgeneratie en het feit dat in de huidige situatie sprake is van een hogere verkeersgeneratie is nader onderzoek niet noodzakelijk.

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

Swalmen, 11 augustus 2021

Betreft: Aanvullende onderbouwing op akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Project: 13667.001

Opsteller: Q. Duong, BEng

Controleur: R.M.P. Bouten, MSc



Inleiding

In opdracht van BRO heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van 12 nieuwbouwwoningen en een appartementencomplex (met 24 appartementen) te Valkenswaard. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd op 18 juni 2021¹. Tegen het plan is een zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze achten wij het niet noodzakelijk het akoestisch onderzoek aan te passen, maar kan worden volstaan met voorliggend addendum.

Door middel van een kwantitatieve beschouwing van de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies in relatie tot de woningen wordt onderbouwd dat er geen sprake is van een verslechtering van het bestaand akoestisch woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

Voor het beoordelingskader van het effect van verkeersaantrekkende werking wordt aansluiting gezocht bij de definitie van een "reconstructie van een weg". In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wenselijk om na te gaan welke geluidbelasting optreedt ter plaatse van de bestemmingen dicht bij de ontsluitingsroute. Van belang voor het onderzoek is dat bij een toetsing van een relevante toename van de geluidsbelasting voor geluidsgevoelige objecten een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt van 48 dB. Tot deze ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB mag de geluidsbelasting toenemen. Boven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt nagegaan of er sprake is van een relevante toename van 2 dB. Indien de geluidsbelasting met 2 dB of meer toeneemt dient worden nagegaan of de toename kan worden beperkt met maatregelen.

Verkeersaantrekkende werking

Het is voor een woning van belang om aan te kunnen geven wat het effect is van een mogelijke toename van het verkeer vanuit het plangebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. Ten eerste is de verkeersgeneratie van de bestaande detail(handel) in volumineuze goederen berekend. Vervolgens is berekend hoeveel verkeer met het nieuwbouwplan wordt gegenereerd.

De gemeente Valkenswaard is conform de demografisch kencijfers van het CBS, aan te merken als een matig stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Het bruto vloeroppervlak (BVO) is bepaald aan de hand van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 2.350 m² en twee bouwlagen. Het bouwvlak mag voor maximaal 95% bebouwd worden. In de bestaande situatie is derhalve maximaal 4.465 m² toegestaan. In tabel 1.1 is de volledige berekening van de verkeersgeneratie van de (detail)handel en het nieuwbouwplan opgenomen.

¹ Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Willibrorduslaan 87 te Valkenswaard, versie D4, 18 juni 2021.

Uitgaande van de gemiddelde bandbreedte genereren de (detail)handels circa 413 motorvoertuigen per weekdag. Het nieuwbouwplan genereert gemiddeld circa 219,6 verkeersbewegingen per weekdag.

Tabel 1.1 verkeersgeneratie

functie	situatie	plan	eenheid	verkeersgeneratie per eenheid		verkeersgeneratieplan		
				min	max	min	max	gem
woonwaren-huis/woonwinkel	bestaand	4.465 m ²	100 m ²	7,9	9,7	357,2	468,8	413,0
koop, appartement, midden	nieuw	24 woningen	1 woning	5,2	6	124,8	144,0	134,4
koop, huis, tussen/hoek	nieuw	12 woningen	1 woning	6,7	7,5	80,4	90,0	85,2
afname verkeersgeneratie						152,0	234,8	193,4

Uitgaande van de gemiddelde bandbreedte bedraagt de afname 193,4 motorvoertuigen per weekdag. De realisatie van 12 nieuwbouwwoningen en het appartementencomplex leidt tot een afname van het verkeer op de bestaande weg (Geenhovensedreef). Door de realisatie van het plan zal er in de toekomst minder verkeer van en naar het plangebied gaan rijden.

In de zienswijze wordt opgemerkt dat een gebouw dicht op de weg kan zorgen voor weerkaatsing van het geluid. Het appartementengebouw is zodanig gesitueerd dat de rooilijnen van het bestaande pand wordt gevolgd. De maximum bouwhoogte in zowel de bestaande situatie en toekomstige situatie bedraagt 10 meter.

Gezien het bovenstaande is er geen sprake van een toename (van meer dan 1,5 dB) vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat met het voorgenomen plan geen onevenredige nadelige geluidseffecten op zullen treden bij omliggende woonwijken en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

