

Nota van beantwoording Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Kendix-terrein”

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig Kendix-terrein. De herontwikkeling voorziet in een ontwikkeling in de vorm van woningbouw (zowel appartementen als grondgebonden woningen) op een voormalige bedrijfslocatie nabij het hart van Waalre-dorp (kadastraal bekend: sectie C, nr. 1655 en 1781). Het project bestaat uit de realisatie van zo'n 54 woningen.

Om te voldoen aan de wettelijke bepalingen van artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk zijn zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Waalre.

Wij hebben gedurende deze periode 6 zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen worden beantwoord in deze ‘Nota van beantwoording Zienswijzen’.

ZIENSWIJZEN

I. De heer J.E.M. Galama en mevrouw M.F.M. Galama-Steenwinkel, Veldbraakseweg 2, 5581 HK, Waalre

De heer en mevrouw Galama geven in hun zienswijze aan dat hun bezwaren tegen het plan betrekking hebben op drie punten, welke als volgt kunnen worden samengevat:

- 1) De geplande appartementengebouwen zijn in tegenspraak met de uitgangspunten van de concept-Centrumvisie Waalre-dorp;
- 2) De toegestane bouwhoogten van de appartementengebouwen past niet in het dorpse en authentieke karakter van Waalre-dorp. Deze bebouwing doet afbreuk aan de historische sfeer die het zou moeten versterken;
- 3) Ter visie leggen van dit plan net voor de Centrumvisie is een vorm van onbehoorlijk bestuur.

Reactie gemeente

Ad 1) De herontwikkeling van het voormalig Kendix-terrein in een traject dat reeds vele jaren loopt. Dit betekent dat de plannen al in ontwikkeling waren ruim voordat het proces om te komen tot een Centrumvisie is gestart. Vanwege het feit dat de planvorming van deze locatie reeds zover gevorderd was, is deze locatie niet opgenomen in de Centrumvisie, hetgeen overigens niet betekent dat de plannen voor deze herontwikkeling in tegenspraak zouden zijn met deze visie. De ligging van de locatie op een binnenterrein, op redelijk grote afstand van omliggende bebouwing, laat een wat grotere bouwmassa toe. Daarnaast is bij de planvorming en -uitwerking rekening gehouden met de aard en schaal van de gebouwde omgeving door, daar waar de randen van het plangebied bestaande woonbebouwing naderen, een kleiner schaalniveau (2 bouwlagen met kap) te hanteren. In de vormgeving van met name de appartementengebouwen wordt bovendien gezocht naar de aansluiting met de historische bebouwing in het centrum van Waalre-dorp.

Ad 2) Als gezegd laat de beoogde ligging van de appartementengebouwen een wat stevigere bouwmassa, en daarbij behorende bouwhoogtes, toe. In een zorgvuldig proces, waarbij ook externe deskundigen zijn betrokken, is gekomen tot een stedenbouwkundige opzet en voorgestelde architectonische uitwerking voor de voorgestelde ontwikkeling, welke naar onze mening past binnen Waalre-dorp. Een herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie met daarbij behorende bestemming en bouw mogelijkheden door middel van woningbouw, waarbij ook een deel sociale woningbouw en een ondergrondse parkeervoorziening dienen te worden gerealiseerd en welke eveneens een bijdrage heeft geleverd aan de ontmanteling van het voormalig tankstation aan de Molenstraat, leidt onvermijdelijk tot een bepaalde mate van verdichting. Op een dergelijke locatie is realiseren van appartementen vrijwel onontkoombaar om tot economisch uitvoerbare plannen te komen.

De door de indiener van de zienswijze aangehaalde ontwikkeling in Valkenswaard (realisatie van enkele dure koopwoningen op de plek waar vroeger 1 villa met bijbehorende tuin was gelegen) is onvergelijkbaar met de situatie van het voormalig Kendix-terrein (een volwaardige bedrijfslocatie met een bedrijfsbestemming en aanwezige bedrijfsbebouwing waarop deels sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd, die bovendien een bijdrage voor de sanering van een tankstation moet leveren). Een invulling met enkel grondgebonden woningen zou financieel onhaalbaar zijn, waardoor herontwikkeling niet zou kunnen plaats vinden, hetgeen zou kunnen leiden tot het opnieuw bedrijfsmatig in gebruik nemen van het complex, wat gezien de ligging nabij het hart van Waalre-dorp en de omliggende woningen onwenselijk is.

Ad 3) Zoals reeds eerder opgemerkt is de herontwikkeling van het voormalig Kendix-terrein een traject dat reeds vele jaren loopt. De planvorming, welke in een zorgvuldig en zeer langdurig proces tot stand is gekomen, speelde reeds ver voor de Centrumvisie. In juni 2011 hebben de plannen, in de vorm van stedenbouwkundige schetsen, voor inspraak ter inzage gelegen. Om deze reden heeft deze ontwikkeling nooit deel uitgemaakt van het gebied waarop de Centrumvisie Waalre-dorp betrekking heeft. Nog los van het feit dat niet kan worden gesteld dat deze ontwikkeling niet zou passen in de Centrumvisie kan derhalve niet worden gesteld dat hier sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur door het moment waarop dit plan ter inzage is gelegd.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Milieuwerkgroep IVN Waalre-Valkenswaard, p.a. Vincent van Goghlaan 22, 5581 JM, Waalre

In haar reactie geeft het IVN aan dat men positief is over het benutten van deze locatie voor woningbouw. Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met een aantal punten, te weten:

- 1) De realisatie van de bebouwing dient op een duurzame wijze tot stand te komen;
- 2) Er is aandacht vereist voor de behoeften van en voorzieningen voor verschillende doelgroepen, waarbij verkeersveiligheid bijzondere aandacht behoeft;
- 3) De voor de natuurwaarde van het terrein waardevolle bomen dienen zo veel mogelijk te blijven gehandhaafd;

Reactie gemeente

Ad 1) Het begrip duurzaam bouwen is de laatste jaren, ook in landelijke wet- en regelgeving steeds meer verankerd en vormgegeven. Ook de gemeente Waalre streeft naar een duurzame manier van bouwen. In regionaal verband (SRE) is hiertoe het convenant GPR Gebouw gesloten, waaraan ook de gemeente Waalre zich, evenals vele andere overheden en marktpartijen (bouwbedrijven, etc.) heeft geconformeerd. Daarnaast dient de op te richten bebouwing uiteraard te voldoen aan de laatste eisen en normen zoals deze zijn vastgelegd in onder andere het Bouwbesluit.

Ad 2) Het plan voorziet in woningbouw in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Gezien de variatie in woningtypen worden diverse doelgroepen bereikt met ieder hun eigen behoeften. Op dit moment is de inrichting van het openbaar gebied nog niet geheel bekend en uitgewerkt, maar duidelijk is dat een aangenaam woon- en leefklimaat voor alle toekomstige bewoners een must is.

Ten aanzien van de verkeerssituatie geldt dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan naar onze mening geen onveiligere of drukker situatie tot gevolg zal hebben dan het thans geldende bestemmingsplan. Immers, er worden in totaal zo'n 54 woningen gerealiseerd, welke weliswaar extra voertuigbewegingen tot gevolg hebben, maar dit aantal is relatief beperkt. Daarbij komt dat het verkeer wordt gespreid over twee afzonderlijke ontsluitingen. Bezien vanuit de huidige feitelijke situatie, een niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie, weliswaar een toename van verkeersdruk (en daarmee samenhangend wellicht -onveiligheid), maar gezien vanuit de mogelijkheden van het bestemmingsplan, een volwaardige bedrijfsfunctie met alle mogelijke voertuigbewegingen (bezoekers, personeel, leveranciers) van zowel auto's als vrachtwagens, een duidelijke verbetering.

Ad 3) In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna in (met name het zuidoostelijk deel van het) plangebied. Hierbij is gebleken dat er geen sprake is van dermate grote natuurwaarden dat deze koste wat kost behouden dienen te worden. Echter, gezien de wens om het plan op een goede wijze in te passen in de omgeving en gelet op signalen van omwonenden hebben wij er in overleg met de ontwikkelaar voor gekozen om een substantieel deel van het aanwezige groen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied te bewaren en in stand te laten. Overigens merken wij volledigheidshalve op dat het plan niet voorziet in de realisatie van 97, maar van zo'n 54 woningen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer P.J.M.J. Sanders, Markt 2, 5581 GK, Waalre

De heer Sanders geeft in zijn zienswijze verschillende aspecten aan waarin hij zich niet kan vinden. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- 1) De hoogbouw is niet in evenwicht met de omgeving, teveel woningen op een te kleine oppervlakte. Dat dit nodig is om herontwikkeling mogelijk te maken lijkt de heer Sanders een drogredenering;
- 2) De toenemende parkeerdruk zal de omgeving ernstig ontwrichten. De parkeerplaatsen zijn te smal en onrealistisch;
- 3) De zuidzijde van de Markt zal worden ontwricht door de hoogte van de achterliggende bebouwing, waardoor het authentieke karakter van de Markt zal worden geschaad;

Reactie gemeente

Ad 1) Bij de herontwikkeling van een bedrijfslocatie, met daarbij behorende bestemming en bebouwing, in de vorm van woningbouw is een bepaalde mate van verdichting en intensivering van de bebouwing onontkoombaar. Wanneer dan ook (gedeeltelijk) ondergronds parkeren en woningbouw in de sociale sector dient te worden gerealiseerd en de ontwikkeling een bijdrage dient te leveren aan het verwijderen van een tankstation is alleen bouwen in grondgebonden vorm onrealistisch en (financieel) onhaalbaar. Dit zou tot gevolg hebben dat een herontwikkeling niet plaats zou vinden en daarmee de kans om een bedrijfsbestemming gelegen nabij het hart van Waalre-dorp en midden in een woonomgeving weg te nemen verloren gaat. Vervolgens zou voor de hand liggen dat de locatie dan weer bedrijfsmatig in gebruik wordt genomen, iets wat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk is. Er kan dan ook niet worden gesteld dat sprake zou zijn van een drogredenering.

De plannen voor de herontwikkeling op het terrein zijn tot stand gekomen in een langdurig en zorgvuldig proces, waarbij ook externe deskundigen zijn betrokken. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige opzet en voorgestelde architectonische uitwerking, welke naar onze mening past in Waalre-dorp.

Ad 2) Bij de herontwikkeling van het Kendix-terrein is voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen de gemeentelijke norm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden. Deze ontwikkeling voldoet aan die norm en voorziet daarmee volledig in haar eigen parkeerbehoefte. Er is dan ook geen reden aan te nemen dat de parkeeroverlast in de directe omgeving zal toenemen als gevolg van deze ontwikkeling. De parkeervoorzieningen, welke overigens niet op de bestemmingsplankaart zijn aangeduid, zullen qua maatvoering voldoen aan de daaraan gestelde eisen en normen. Onduidelijk is op basis waarvan de heer Sanders tot de conclusie komt dat de parkeerplaatsen te smal zouden worden. Wellicht is hier sprake van verwarring door schaalverschillen die zijn opgetreden op tekeningen welke in de toelichting bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Ad 3) In de stedenbouwkundige opzet van het plan en het ontwerp van de appartementengebouwen is rekening gehouden met en aansluiting gezocht bij het karakter van de bestaande omliggende bebouwing, zoals die aan de zuidzijde van de Markt. Naar de randen van het plangebied is uitdrukkelijk aansluiting gezocht bij maat en schaal van omliggende bebouwing. Centraal in het gebied zijn de hogere elementen voorzien. Studies met betrekking tot zichtlijnen vanaf (onder meer) de Markt richting de nieuw op te richten bebouwing laten zien dat de impact van de bebouwing op het bestaande beeld zeer beperkt is.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De heer Ir. M.C. van Oort, Burgemeester Uijenstraat 3, 5581 JC, Waalre

De heer Van Oort geeft in zijn zienswijze aan dat er een tweetal punten is waarop deze betrekking heeft, te weten parkeren en de wens tot het behoud van enkele op dit moment in het plangebied aanwezige sheddaken. De zienswijze kan inhoudelijk als volgt worden samengevat:

- 1) Onder verwijzing naar de concept- Centrumvisie Waalre-dorp wordt gesteld dat deze terzijde is geschoven met betrekking tot de eis dat nieuwe ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. In het plangebied zouden alle parkeervoorzieningen voor de appartementen ondergronds moeten worden gerealiseerd, dit zorgt wel voor meer kosten, maar ook voor meer parkeergelegenheid voor anderen rondom het plangebied;
- 2) De bestaande sheddaken van de voormalige linnenweverij dienen te worden behouden en/of ingepast in het plan.

Reactie gemeente

Ad 1) In tegenstelling tot hetgeen door de heer Van Oort wordt gesteld kan naar onze mening niet worden gesteld dat het plan op het gebied van parkeren strijdig zou zijn met de uitgangspunten van de concept- Centrumvisie Waalre-dorp (die overigens nog niet is vastgesteld en waarvan deze locatie vanwege het feit dat de plannen reeds zo vergevorderd waren geen deel uitmaakt). Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen en parkeren is het voornaamste uitgangspunt dat elke nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied in haar eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Bij de herontwikkeling van het Kendix-terrein wordt voldaan aan deze vereiste.

Zoals eerder reeds aangegeven in reactie op enkele andere zienswijzen is bij de herontwikkeling van een bedrijfslocatie gelegen nabij het centrum van een dorp enige mate van verdichting onontkoombaar, zeker wanneer ook sprake is van een verplichte sociale woningbouwcomponent, realisatie van (deels) ondergronds parkeren etc.. Het is onrealistisch te eisen dat alle parkeervoorzieningen voor de appartementen ondergronds dienen te worden gerealiseerd.

Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de kosten voor de herontwikkeling dermate hoog worden dat deze niet plaats zou vinden. Ook de realisatie van goedkope (sociale) koopappartementen, een eis van de gemeente Waalre, onder de regionaal overeengekomen bovengrens, zou daardoor niet realiseerbaar zijn. Daarmee blijft een bedrijfsbestemming en de daarmee gepaard gaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden nabij het hart van Waalre-dorp en midden in een woonomgeving in stand en is bovendien vrijwel onvermijdelijk dat hiervan opnieuw gebruik zal worden gemaakt. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is dit onwenselijk.

Ad 2) Voor wat betreft het eventueel behouden of inpassen van de bedoelde sheddaken geldt dat deze geen beschermde status hebben. De daken zijn noch als gemeentelijk- noch als rijksmonument aangewezen, waardoor er geen gronden zijn te eisen dat deze behouden blijven dan wel ingepast worden. Dit maakt ook geen onderdeel uit van het thans voorliggende bestemmingsplan. Of bij eventuele realisatie van de nieuwbouw hiervoor eventueel mogelijkheden zouden zijn is nu niet bekend.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Gezamenlijke zienswijze ingediend door:

- **P.J.C. de Bruijn, Oude Kerkstraat 4, 5581 JH, Waalre**
- **J.C.A. Payens-Coolen, Oude Kerkstraat 2, 5581 JH, Waalre**
- **P.P. Cornelissen, Vincent van Goghlaan 5, 5581 JL, Waalre**
- **H.A. Stegeman, Vincent van Goghlaan 9, 5581 JL, Waalre**
- **J.G.P. Doomen, Vincent van Goghlaan 3, 5581 JL, Waalre**
- **B.L.J.L. Roijers, Markt 5, 5581 GK, Waalre**
- **P.J.M.J. Sanders, Markt 2, 5581 GK, Waalre**
- **A.L. Bierens, Oude Kerkstraat 8, 5581 JH, Waalre**
- **A.J.V. Laaracker, Oude Kerkstraat 6, 5581 JH, Waalre**
- **Dhr. Fick, Molenstraat 5, 5581 JT, Waalre**

In deze zienswijze, die door diverse omwonenden gezamenlijk is ingediend, worden diverse “bezwaren” geuit tegen de voorgenomen herontwikkeling. Deze zijn onderverdeeld over een tweetal hoofdpunten, te weten veiligheid in het woongebied en stedenbouwkundige aspecten. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

I. Veiligheid in het woongebied

I.1) De ontsluiting van het plangebied

- In de oude plannen was een ontsluiting van het gebied in twee richtingen gepland, zowel naar de Oude Kerkstraat als naar de Burgemeester Uijenstraat. Nu is gekozen voor één ontsluiting op de Oude Kerkstraat. Hiertegen heeft men bezwaren vanwege:
- het vleermuisonderzoek, de monumentale muur aan de Burgemeester Uijenstraat, de rudimenten van de parktuin en de archeologische waarden in het plangebied;

1.2) Toename van het autoverkeer:

- het reeds bestaande sluiptverkeer in diverse straten zal toenemen als gevolg van uitbreidingen van MMC en ASML;
- De verkeersremmende maatregelen die in het verleden zijn aangelegd tasten de verkeersveiligheid aan;
- De woningen zorgen voor toename van het aantal auto's, maar ook bezorgdiensten, bezoekers, etc.;
- De parkeerdruk op de omgeving neemt toe, getekende parkeervakken zijn te klein;
- De woningen aan de Oude Kerkstraat 2 t/m 10 zullen veel overlast hebben van licht, geluid en toename van fijnstof;
- Milieuhygiënische aspecten aan de westzijde worden nauwelijks belicht (matig akoestisch woon- en leefklimaat, moet daar niets aan gedaan worden?);
- In het nieuwe bouwplan is de straat slechts 3,75 m. breed, twee-richtingverkeer komt hierdoor in het gedrang;
- Het is onacceptabel dat de hulpdiensten slechts via één toegang het gebied in kunnen;
- Er is geen goede grond om geen tweede ontsluiting te realiseren op de Burgemeester Uijenstraat;

2. De stedenbouwkundige aspecten van het "Kendix-terrein" en de "Centrumvisie Waalre-dorp"

2.1) De stadse ontwikkeling in de omgeving van de historische markt

- Onder punt 5.11 wordt gesteld dat het leefklimaat richting de woonomgeving verbeterd zal worden, is dit zo?;
- Het historisch besef laat te wensen over, hoogbouw van 15 en 17 meter, met maximaal 12 en 8,5 meter in de bestaande omgeving;
- Waarom zouden hier wel appartementen in deze omvang mogen worden gebouwd en op andere locaties (zoals Dereumaux) niet?

2.2) Toetsing van de actuele woningbehoefte

- Er is alleen gekeken naar economisch belang van de eigenaren, niet naar de stedenbouwkundige invulling;
- Er wordt gedacht aan een "hofjes"-sfeer, maar men heeft nog nooit een hofje gezien met appartementengebouwen met hoogtes van 15 en 17 meter;
- Het afblazen van bouwplannen bij de Klimbim en het Stationskoffiehuis geeft aan dat deze doelgroep geen interesse heeft, is er wel een woningbehoefte onderzoek gedaan?

Reactie gemeente

Ad 1.1) In de oorspronkelijke plannen, waarbij het overigens nog ging om een totaalontwikkeling van zowel het Kendix- als het voormalig Walra-terrein samen, was inderdaad een tweezijdige ontsluiting voorzien in de vorm van een doorlopende straat tussen de Burgemeester Uijenstraat en Oude Kerkstraat. Vanwege het feit dat deze ontwikkelingen zijn losgekoppeld door een geschil tussen de verschillende betrokken partijen, is het stedenbouwkundig ontwerp gewijzigd. Dit heeft geleid tot het vervallen voor de doorgaande route, maar niet van de tweezijdige ontsluiting. Immers, de appartementen aan de oostzijde van het plangebied worden ontsloten via de Burgemeester Uijenstraat, het overige plangebied vanuit de Oude Kerkstraat.

Hoewel enigszins onduidelijk is wat wordt bedoeld met de verwijzingen naar het vleermuisonderzoek, archeologisch onderzoek, etc. gaan wij ervan uit dat hiermee gesuggereerd wordt dat deze de reden zouden zijn voor het komen te vervallen van de doorgaande route. Dit is echter onjuist. De keuze voor de andere wijze om het plangebied te ontsluiten is een gevolg van een andere planopzet vanwege het loskoppelen van de ontwikkelingen van het Kendix-terrein en die van het Walra-terrein (door onenigheid tussen de betrokken marktpartijen).

In deze nieuwe opzet is bijvoorbeeld, overigens mede naar aanleiding van reacties van omwonenden op de gepresenteerde plannen voor de totaalontwikkeling, de keuze gemaakt een deel van het bestaande groen te behouden. Het vleermuisonderzoek waarnaar wordt verwezen en dat is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan is zeer recent en dateert van na het moment waarop die keuze is gemaakt. De monumentale muur is en kan geen reden zijn aangezien deze zich niet op die plek bevindt. Ten aanzien van archeologie geldt dat dit geen samenhang heeft met het al dan niet aanleggen van een tweezijdige ontsluiting en dat ook nooit als zodanig is aangegeven.

Ad 1.2) Als eerste wordt hier gesteld dat de uitbreidingen van ASML en het MMC zullen leiden tot toename van het reeds aanwezige sluisverkeer. Het is echter onduidelijk waarom hier naar wordt verwezen, aangezien die ontwikkelingen los staan van dit bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de in het verleden aangelegde verkeersremmende maatregelen, welke overigens mede op verzoek van een deel van de bewoners van de Vincent van Goghlaan zijn aangelegd.

Ten aanzien van de toename van de verkeersbewegingen, aantallen voertuigen en parkeerdruk lijkt het erop alsof de indieners uitgaan van de op dit moment bestaande feitelijke situatie, waarbij het terrein niet in gebruik is. Vanuit dat oogpunt bezien is zonder meer sprake van toename van verkeer, maar er wordt geen rekening gehouden met het feit dat het bestemmingsplan op dit moment ter plaatse een bedrijfsbestemming heeft welke in principe op elk moment weer in gebruik kan worden genomen. Werknemers, bezoekers, leveranciers (met bijbehorend vrachtverkeer), etc. zullen in dat geval voor de nodige verkeers- en parkeerdruk zorgen. Het is begrijpelijk dat men vanuit de huidige bestaande situatie redeneert, maar feitelijk is dat niet geheel realistisch.

Bij de ontwikkeling is gewerkt met een parkeernorm die wordt gehanteerd bij alle woningbouwontwikkelingen in Waalre, namelijk 1,5 parkeerplaats per woning. In het plan wordt hierin voorzien. Om deze reden valt niet te verwachten dat als gevolg van deze ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen. De parkeervoorzieningen kennen minimale maten waaraan deze moeten voldoen, welke overigens groter zijn dan de door de indieners van de zienswijze genoemde maatvoering. Waar de door hen genoemde maatvoeringen vandaan komen is onduidelijk. Vermoedelijk zijn deze gemeten vanaf tekeningen in rapporten die in de toelichting zijn opgenomen en zijn verkeerde maatvoeringen geconstateerd door schaalverschillen. De parkeervoorzieningen zullen zeker voldoen aan de daarvoor vereiste maatvoeringen.

Als gevolg van de herontwikkeling zal voor de woningen aan de Oude Kerkstraat wellicht enige mate van hinder ontstaan ten opzichte van de op dit moment bestaande feitelijke situatie. Ook hier geldt echter dat rekening dient te worden gehouden met het feit dat op dit moment er op vrijwel dezelfde plek een ontsluiting is gelegen naar de bedrijfslocatie die op elk moment daarvoor weer in gebruik zou kunnen worden genomen, met alle voertuigbewegingen van werknemers, leveranciers en bezoekers die daarbij horen. Er kan dus niet zomaar worden gesteld dat de wijziging van het bestemmingsplan en de herontwikkeling van het terrein zullen leiden tot extra hinder ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Ook hier is begrijpelijk dat men de huidige feitelijke situatie als ijkpunt neemt, maar bezien vanuit het oogpunt van het bestemmingsplan is dit niet terecht.

In het kader van het akoestisch onderzoek is aangegeven dat op de genoemde waarneempunten sprake is van een matig woon- en leefklimaat. Zoals in de rapportage is aangegeven is voor alle woningen sprake van goede ruimtelijke ordening en dient bij de realisatie van de woningen ervoor te worden gezorgd dat wordt voldaan aan de wettelijke vereisten en normen ten aanzien van het maximale geluidsniveau in de woning. Dit zijn uitvoeringsaspecten die in het kader van het vergunningstraject spelen, maar waarvoor in het bestemmingsplan geen maatregelen kunnen of hoeven worden getroffen. Uitgangspunt voor de gemeente is en blijft dat een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd.

De zone die is bestemd voor verkeersdoeleinden en waarnaar wordt verwezen heeft op het smalste gedeelte een breedte van ruim 10 meter. Dit geeft voldoende ruimte voor het realiseren van zowel langsparkeren als de weg.

In het kader van de planontwikkeling heeft overleg plaats gevonden met de brandweer. Zij hebben ingestemd met de voorgestelde inrichting waarbij het gebied voor de hulpdiensten via twee zijden bereikbaar is. Bij calamiteiten kan het gehele gebied, ondanks het ontbreken van een doorgaande route, door de hulpdiensten vanuit twee zijden worden ontsloten. Zowel vanuit de Oude Kerkstraat als via de Burgemeester Uijenstraat, waar door middel van een nader in overleg met de brandweer in te vullen systeem (bijvoorbeeld verzinkbare palen), zal het volledige gebied kunnen worden bereikt.

De conclusie die wordt getrokken aan de hand van de aangevoerde punten is volgens de indieners van de zienswijzen dat er geen reden is geen tweede ontsluiting te realiseren op de Burgemeester Uijenstraat. Zoals wij reeds hebben aangegeven is de planopzet gewijzigd en heeft dit geleid dat een andere voorgestelde inrichting en ontsluiting van het gebied. Er is wel bovendien wel sprake van twee ontsluitingen, één ten behoeve van de appartementen aan de zijde van de Burgemeester Uijenstraat en één aan de Oude Kerkstraat. Er zijn gezien het bovenstaande geen dwingende redenen waarom wel een tweede ontsluiting op de Burgemeester Uijenstraat zou moeten worden gerealiseerd.

Ad 2.1) Vanuit het oogpunt van de leefklimaat bezien betekent een wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor de omliggende bestaande woningen een verbetering. Immers, een volledig functionerend bedrijf zal in de regel toch tenminste enige overlast in de vorm van o.a. geluid, vrachtverkeer etc. veroorzaken.

De plannen voor de herontwikkeling op het terrein zijn tot stand gekomen in een langdurig en zorgvuldig proces, waarbij ook externe deskundigen zijn betrokken. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige opzet en voorgestelde architectonische uitwerking met veel respect voor de bestaande omgeving en hierin gelegen bebouwing en welke past in Waalre-dorp. Aan de randen van het plangebied wordt bebouwing opgericht in twee bouwlagen met kap, hetgeen aansluit bij de bestaande omliggende bebouwing. Het middengebied, dat gezien zijn ligging en de afstanden tot bestaande bebouwing wat meer volume verdraagt krijgt een invulling met drie bouwlagen met kap en deels (in een beperkte setback) vier lagen plat afgedekt. Deze invulling past binnen het bestaande beeld in Waalre-dorp. Ten behoeve van de (beeld)kwaliteit van met name de begane grond van de appartementengebouwen staan deze op een plint. In het bestemmingsplan zijn goot- en nokhoogtes opgenomen die de voorgestelde bebouwing mogelijk maken, waarbij altijd sprake is van enige marge.

In de zienswijze wordt, met een ogenschijnlijke verwijzing naar de concept-Centrumvisie Waalre-dorp, de vraag gesteld waarom wel op het Kendix-terrein, maar niet op andere genoemde locaties een dergelijke bebouwing zou kunnen worden opgericht. Bij (her)ontwikkeling van locaties dient de op te richten bebouwing te passen binnen de bestaande gebouwde omgeving. Per locatie zal moeten worden afgewogen wat wel en niet mogelijk is. Dit betekent dat niet op voorhand is uitgesloten dat bebouwing in deze omvang op andere plekken zou kunnen worden gerealiseerd.

Ad 2.2) Bij de uitwerking van de plannen is aansluiting gezocht bij de dorps schaal en karakter van het omliggende gebied. Hierbij is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van de plannen en niet zoals wordt gesteld, enkel naar het economisch belang van de eigenaren. De plannen zijn het resultaat waarbij verschillende belangen zorgvuldig zijn afgewogen teneinde te komen tot een ruimtelijk inpasbare, vanuit het oogpunt van volkshuisvesting wenselijke en financieel haalbare, en daarmee dus uitvoerbare, herontwikkeling.

Zoals eerder diverse keren is aangegeven zijn de plannen tot stand gekomen in een langdurig en zorgvuldig proces, dat heeft geleid tot een stedenbouwkundige opzet en voorgestelde architectonische uitwerking, die past in Waalre-dorp. Indien in het bestemmingsplan, dan wel het Beeldkwaliteitsplan, verwezen wordt naar een gewenste "hofjessfeer" (hetgeen wij overigens niet kunnen herleiden), betreft dit een omissie.

Bij de uitwerking van de planontwikkeling is rekening gehouden met het realiseren van woningen voor verschillende doelgroepen, waarbij rekening is gehouden met de bestaande behoeften en doelen die zijn vastgelegd in gemeentelijke Woonvisie. Ook voor de appartementen geldt dat deze in verschillende segmenten en derhalve voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

De vergelijking met de kleinschalige bouwplannen aan de Berkenlaan en tegenover het Stationskoffiehuis (die overigens vooralsnog niet zijn “afgeblazen”, maar door omstandigheden zijn vertraagd) gaat niet op. Overigens is het bestempelen van alle mogelijke kopers van een appartement als één doelgroep niet realistisch. De “doelgroep” die zou worden bediend met de appartementen aan de Berkenlaan en Stationskoffiehuis is een andere dan die met de realisatie van het westelijk appartementengebouw (sociale sector) wordt bediend. Daarnaast spelen ook zaken als ligging van de locatie (in het centrum van het dorp vs. aan de rand van het dorp) een rol wanneer men spreekt over mogelijke “doelgroepen”.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Arlo Holding BV, namens Geisdijk BV, Molenstraat 5, 5581 JT, Waalre

In de zienswijze die is ingediend door Arlo Holding BV, namens Geisdijk BV, worden diverse punten aangegeven. De inhoud van de zienswijze wordt hieronder kort samengevat, waarbij zoveel mogelijk is getracht de opbouw van de zienswijze aan te houden.

- 1) Er dient bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de percelen Molenstraat 3,5 en 8;
- 2) Er moet rekening worden gehouden met de milieucirkel van de voormalige benzinepomp aan de Molenstraat 3 en dus de bestemmingswijziging van dit perceel;
- 3) Bij de plannen moet rekening worden gehouden met de toekomstige en gewenste ontwikkelingen zoals aangegeven in de Centrumvisie Waalre-dorp;
- 4) Om tot een goede herontwikkeling te komen dient een totaalvisie te worden ontwikkeld, waarbij rekening wordt gehouden met aspecten als toekomstige bestemmingen van het gebied, toekomstige ontsluitingen en verkeersstromen, afstemming op woningbehoefte, woningdifferentiatie en parkeernormen;
- 5) Passen de voorgenomen appartementengebouwen qua bouwmassa in de gewenste toekomstvisie?;
- 6) Inkijk in omliggende tuinen is onverantwoord en brengt groot maatschappelijk verlies met zich mee;
- 7) Waarom is voor deze invulling gekozen, gaat kwantiteit boven kwaliteit en prevaleert het economisch belang van de ontwikkelaar?;
- 8) Er is onvoldoende rekening gehouden met de omgevingsbelangen, er dient eerst te worden gestreefd naar een integraal totaalplan voor het gehele gebied.

Reactie gemeente

Ad 1) In het verleden was er sprake van een mogelijke totaalontwikkeling van het Kendix-terrein in samenhang met de voormalige Walra-bedrijfslocaties. Door een geschil tussen de destijds betrokken ontwikkelende partijen en een wijziging in de eigendomssituatie is deze ontwikkeling uiteindelijk niet doorgegaan. Omdat geen zicht bestond op het alsnog komen tot een totaalontwikkeling is besloten tot een solitaire herontwikkeling van het Kendix-locatie. Aangezien er op dit moment geen concreet zicht is op een eventuele herontwikkeling van de Walra-terreinen is afstemming hiermee vrijwel onmogelijk. Indien alsnog een herontwikkeling zal plaatsvinden dient uiteraard een goede afstemming plaats te vinden op de ontwikkeling op het Kendix-terrein.

Ad 2) Op het perceel Molenstraat 3 ligt momenteel nog de bestemming “Benzineverkoop punt”. Er is echter geen sprake van een milieuvergunning dan wel -melding, deze is ingetrokken voorafgaand aan de sloop en sanering van het voormalige benzinestation. Er is dan ook geen sprake van een milieutechnische belemmering voor de te realiseren woningen op het Kendix-terrein. Bij een herziening van het bestemmingsplan Waalre-dorp zal dit voormalige benzinestation een andere, passende, bestemming krijgen.

Ad 3) Zoals in reactie op andere zienswijzen is aangegeven is de herontwikkeling van het voormalig Kendix-terrein een traject dat reeds vele jaren loopt. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het gebied waarop de concept-Centrumvisie betrekking heeft. Los daarvan kan niet worden gesteld dat het plan niet zou passen binnen de uitgangspunten van de visie. De planvorming is in een zorgvuldig en langdurig proces tot stand gekomen en heeft geleid tot een planopzet op deze plek die naar onze mening past in de aard en schaal van Waalre-dorp.

Ad 4) In het kader van dit bestemmingsplan waarin het gaat om de herontwikkeling van het Kendix-terrein is voor deze locatie rekening gehouden met de genoemde aspecten.

Ad 5) Zoals onder punt 3 reeds is aangegeven maakt dit plangebied in principe geen onderdeel uit van het gebied waarop de concept-Centrumvisie betrekking heeft, aangezien dit traject reeds liep ver voor de start van het traject om te komen tot een Centrumvisie voor Waalre-dorp. Los daarvan zijn wij van mening dat niet kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet zou passen binnen de uitgangspunten van deze, nog in ontwikkeling zijnde visie. Het plan past, zoals wij reeds in reactie op enkele van de andere zienswijzen hebben aangegeven, in de aard en schaal van Waalre-dorp.

Ad 6) Bij de ontwikkeling van woningbouw, in welke vorm dan ook, zal in een dergelijke situatie vrijwel altijd enige mate van “inkijk” van de nieuwe woningen op de bestaande woningen/tuinen ontstaan. Er dient een volledige afweging van alle betrokken factoren en belangen te worden gemaakt, waarbij in dit geval is overwogen dat deze mate van “inkijk” op omliggende percelen aanvaardbaar is. In dit geval is sprake van een binnenterrein waaraan relatief gezien weinig bestaande tuinen grenzen. Een zichtlijnen-analyse laat zien dat het zicht vanuit de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied (woningen aan de Vincent van Goghlaan) op de appartementengebouwen zeer beperkt is vanwege de grondgebonden woningen die hier tussenin worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt derhalve ook voor het zicht vanuit de appartementengebouwen op de tuinen van de bestaande woningen.

Ad 7) Bij de herontwikkeling van een dergelijke voormalige bedrijfslocatie is een bepaalde mate van verdichting (in de vorm van appartementen) vrijwel onontkoombaar. De invulling is tot stand gekomen in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente, maar ook onder begeleiding van externe deskundigen ten aanzien van stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Door de gemeente zijn eisen opgelegd ten aanzien van bijvoorbeeld woningdifferentiatie en aanleg van een ondergrondse parkeervoorziening. Daarnaast is een bijdrage geleverd aan het ontmantelen van het voormalig tankstation aan de Molenstraat. Bij de invulling van de herontwikkeling is gezocht naar een goede balans tussen kwaliteit en de benodigde kwantiteit om herontwikkeling mogelijk te maken.

Ad 8) Bij de uitwerking is veel aandacht besteed aan de afweging van de verschillende belangen, waarbij zaken als ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, volkshuisvesting, verkeer en parkeren, omliggende bewoners en bebouwing en financiële haalbaarheid aan de orde zijn gekomen. Er kan dan ook niet worden gesteld dat er geen rekening zou zijn gehouden met omgevingsbelangen. Het plan is resultaat van een integrale benadering en afweging van deze belangen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

* * *