

Nota van beantwoording Zienswijzen

PROJECT

Het project betreft het realiseren van plan 'Dassenberg', bestaande uit de bouw van 6 patiowoningen, 2 vrijstaande woningen en 4 starterswoningen, te realiseren op de hoek en het binnenterrein van de Daslaan en Bergstraat (bekend: Waalre, A2899, A2375 en een deel van A2376). Het project valt binnen het bestemmingsplan 'Waalre-Dorp, eerste herziening' en heeft momenteel de bestemming 'Woondoeleinden', 'Tuin 1' en 'Tuin 2'.

Om het project mogelijk te maken wordt er een projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 Wro doorlopen. Het voornemen heeft op grond van artikel 3.11, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Awb en artikel 46, lid 4 van de Woningwet met ingang van 18 november 2010 tot en met 29 december 2010 voor een ieder ter inzage gelegen.

Het plan heeft reeds tijdens de periode 18 december 2008 tot en met 29 januari 2009 ter inzage gelegen. Het is destijds niet tot een formele beantwoording van de zienswijzen gekomen, omdat de toenmalige ontwikkelaar failliet is gegaan. Degenen die destijds een zienswijze tegen het ontwerp-projectbesluit en ontwerp bouwvergunning hebben ingediend, hebben wij middels een reactieformulier toestemming gevraagd om deze zienswijzen in te boeken als zijnde ontvangen gedurende de periode 18 november 2010 tot en met 29 december 2010. Wij hebben in deze periode 9 reactieformulieren retour ontvangen, die hiermee als zienswijzen worden aangemerkt. Alle zienswijzen worden in deze 'Nota van beantwoording Zienswijzen' beantwoord.

ZIENSWIJZEN

Onderstaande personen hebben middels het reactieformulier toestemming gegeven voor het opnieuw inboeken van de reeds eerder ingediende zienswijzen en deze in de besluitvorming te betrekken. Hierna worden zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Onderstaande personen hebben een nieuwe zienswijze ingediend en zijn identiek. Deze zal separaat worden behandeld.

[REDACTED]

[REDACTED]

BOUWKUNDIG

- 1. Op de informatieavond van 12 mei 2008 werden niet alle tekeningen getoond, zodat er geen volledig beeld werd gegeven van de ontwikkelingen.**

We bevonden ons destijds in de informele voorfase, wat inhoudt dat de omwonenden actief worden betrokken bij de ontwikkeling van het bouwplan. Tijdens deze informatieavond zijn tekeningen getoond die voor de bewoners van belang waren om een goed beeld te kunnen vormen van het plan. Het is juist dat destijds de constructieberekeningen en doorsnedetekeningen ontbraken. Het doel van een informatieavond is de ontwikkeling van het plan te laten zien en niet de uitgewerkte details. Alle tekeningen die noodzakelijk waren om de ontwikkeling te laten zien waren tijdens de informatieavond aanwezig.

- 2. De vrijstaande woningen zorgen door het verspringen van de voorgevelrooilijn voor een 'verrommeling' van het straatbeeld.**

In het definitieve ontwerp is de voorgevelrooilijn aangepast, zodat deze één lijn vormt met de bestaande woningen aan de Bergstraat. Hiermee wordt voorkomen dat het straatbeeld 'verrommelt'.

- 3. Alle te bouwen woningen liggen dicht aan de weg en het kruispunt is erg druk, wat zou kunnen leiden tot een overschrijding van de maximale gevelbelasting met betrekking tot geluid.**

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting van de starterswoningen aan de Daslaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal overschrijden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hier echter niet overschreden. Hiervoor hoeft dus geen ontheffing te worden verleend. Bij de twee vrijstaande woningen aan de Bergstraat wordt de ontheffingswaarde van 63 dB wel overschreden. Wij hebben hiervoor een ontheffing hogere grenswaarden verleend, aangezien er tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden géén zienswijzen zijn ingediend.

- 4. De bebouwing is te intensief voor de beoogde oppervlakte. De intensiteit dient verminderd te worden.**

Vergeleken met de bestaande situatie (een weiland) wordt de geplande bebouwing door omwonenden als 'fors' ervaren. Dit is echter subjectief. Door zowel interne als externe stedenbouwkundigen is een ruimtelijke opzet gemaakt met een degelijke onderbouw, waardoor het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien verantwoord wordt geacht.

- 5. De binnenplaats wordt met 30cm opgehoogd, wat zorgt voor wateroverlast in de omliggende tuinen.**

Het is juist dat het hoogte van het maaiveld van het binnenterrein van de Daslaan vergeleken met de hoogte van de percelen aan de Bertelindislaan na de bouw zal verschillen. Het binnenterrein zal voor de bouw van de patio's worden opgehoogd. Dit heeft te maken met de hoogte van de bestaande bebouwing rondom het binnenterrein. Het terrein ligt nu te laag t.o.v. het grootste deel van de omliggende woningen. Door aannemersbedrijf Jansen-De Jong is er een civieltechnisch ontwerp gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de afvoer van overtollig regenwater. Het grootste deel van het binnenterrein zal worden omheind door een stenen muur. Hierdoor zal overtollig regenwater geen probleem vormen voor de omliggende percelen. Het overtollige water zal d.m.v. een afwateringssysteem van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen worden opgevangen en afgevoerd via het riool. Ter hoogte van de monumentale eik zal een hekwerk geplaatst worden i.p.v. een stenen muur. Het terrein zal ter hoogte van de eik geen 30 cm worden opgehoogd. Dit is hier niet mogelijk omdat de eik dit niet ten goede komt. Om eventuele afwateringsproblemen ter hoogte van de Bertelindislaan 1 en 3 te

voorkomen, zal op beide percelen worden gezorgd voor een degelijke afwatering. Over de uitvoering hiervan zijn bindende afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de bewoners van beide percelen.

- 6. De hoogte van de patiowoningen bedraagt 4,25m. Dit zorgt voor aantasting van privacy van de omwonenden, omdat de omheiningsmuur slechts 1,80m is. Deze dient minimaal 2,5m te zijn.**

De stenen omheiningsmuur zal een hoogte krijgen van 2 meter. Een hoogte van 2.5 meter is niet gebruikelijk en stedenbouwkundig niet verantwoord.

- 7. De constructie van het dak en de buitenmuren zijn dusdanig, dat in de toekomst een extra bouwlaag mogelijk is.**

Het is geenszins de bedoeling om een tweede bouwlaag te realiseren. Dit is ook niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Tevens is het niet toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan 'Waalre-Dorp, eerste herziening'. Een tweede bouwlaag zou de uitstraling van de woningen niet ten goede komen. Eind 2011 wordt gestart met de voorbereidingen van de algehele herziening van bestemmingsplan 'Waalre-Dorp, eerste herziening'. Hierin zal opnieuw worden opgenomen dat slechts één bouwlaag mogelijk is.

PARKEREN

- 1. Waarom worden niet alle parkeerplaatsen aan de Daslaan vervangen door dwarsparkeerplaatsen? De druk is nu al te hoog.**

Het plan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Er worden 12 woningen gerealiseerd en 18 parkeerplaatsen. De bestaande parkeerdruk ter plaatse is ons bekend. De gemeenteraad heeft echter voor het uitvoeren van het Verkeersplan Waalre in 2011 een beperkt krediet ter beschikking gesteld. Zij hebben aangegeven dat de prioriteit dit jaar ligt bij het verminderen van verkeersonveilige situaties en niet bij het oplossen van parkeerdruk. Bij het plegen van groot onderhoud aan de riolering van de Daslaan (staat gepland voor 2012), zal de wens van de omwonenden nogmaals worden onderzocht op financiële haalbaarheid.

- 2. De 10 parkeerplaatsen op het binnenterrein is onvoldoende voor de bewoners. Dit kan in de omgeving onvoldoende worden gecompenseerd.**

Zie punt 1 onder kopje 'Parkeren'.

LUCHTKWALITEIT

- 1. De sloop van de oude boerderij en de bouw van de twee vrijstaande woningen zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit op het kruispunt. De maximale normen voor de uitstoot van fijnstof zullen worden overschreden. Door de bebouwing blijft de verontreinigde lucht hangen.**

Het realiseren van plan 'Dassenberg' draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De vrijstaande woningen gelegen in de nabijheid van het kruispunt worden wel blootgesteld aan een hogere concentratie fijnstof dan de woningen in het binnenterrein. Om deze reden zullen de vrijstaande woningen worden uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem voor fijnstof.

2. **Verdichting van de bebouwing langs een drukke doorgaande weg is niet goed voor de gezondheid van de bewoners. Gemaakte berekeningen met CAR II 7.0 zijn verontrustend.**

Zie punt I onder het kopje 'Luchtkwaliteit'.

VERKEERSVEILIGHEID

1. **De situering van de toegangsweg tot de binnenplaats zorgt voor een gevaarlijke verkeerssituatie en ligt te dicht bij het kruispunt. Het zal zorgen voor verkeersopstoppingen in de Bergstraat. De Bertelindislaan werd uit deze overwegingen juist afgesloten.**

De nieuwe ontsluiting geeft voldoende zicht op de Bergstraat en ligt op voldoende afstand van het kruispunt met de Daslaan. Extra druk op de Bergstraat wordt niet verwacht als gevolg van een extra ontsluiting met relatief weinig verkeer. De Bertelindislaan was een veel zwaardere ontsluiting van een aanzienlijke wijk en is hiermee niet te vergelijken.

GROEN

1. **Er is onvoldoende rekening gehouden met de monumentale boom. Deze boom moet behouden blijven.**

Om schade en de dood van de boom te voorkomen is door onafhankelijk bureau adviesbureau BTL Bomendienst BV ter plaatse uitgebreid onderzoek verricht. Zij hebben de gezondheid van de boom in kaart heeft gebracht en de mogelijke gevolgschade onderzocht. Zij concludeerden dat de bouw van de patio 4F schade aan de boom kan aanrichten, ook wanneer de gestelde randvoorwaarden worden nageleefd en de juiste maatregelen worden getroffen. Om deze reden is er bij het definitieve ontwerp voor gekozen patio 4F zodanig van vorm te veranderen dat het wortelstelsel voldoende ruimte krijgt. Daarnaast zal ter hoogte van de boom geen stenen muur maar een hekwerk worden geplaatst. Het wortelstelsel wordt dan niet beschadigd. Daarnaast is het deel waarop de eik is gesitueerd, verkocht aan de nieuwe eigenaar van patio 4F. In het contract is een clausule opgenomen waardoor hij wordt verplicht tot in stand houden en het regelmatig onderhouden van de boom.

2. **De omvang van de kruin van de boom zorgt voor veel overlast voor de toekomstige bewoner van de hoekwoning. Deze woning mag dan ook niet gerealiseerd worden.**

Uit het onderzoek blijkt dat de kroon van de boom gedeeltelijk gesnoeid dient te worden. Wanneer de betreffende takken op een deskundige wijze verwijderd worden, wordt schade aan de boom voorkomen. Overlast door vallende bladeren en takken kan uiteraard niet worden voorkomen en is voor risico voor de koper van het perceel.

3. **De bebouwing van de binnenplaats zorgt voor verdwijning van groen wat niet wordt gecompenseerd. Eén nieuwe boom is niet voldoende. De treurbeuk wordt helaas verplaatst.**

Het provinciale beleid is gericht op inbreiding van de kernen in plaats van uitbreiding ten koste van het buitengebied. Gevolg daarvan is dat groen in de kernen verdwijnt om zo het buitengebied te sparen. De treurbeuk is reeds verplaatst naar het plangebied van Waalre-Noord. Het is niet mogelijk deze boom te herplanten binnen het plangebied van de Dassenberg door de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen en het afwateringssysteem onder de parkeerplaatsen. Ter compensatie zal het plan zo groen mogelijk worden ingericht door het planten van drie bomen

die beperkt blijven in hun hoogte en wortelstelsel. Daarnaast zullen de borders met lage beplanting worden gevuld.

DORPSGEZICHT

- I. De te slopen boerderij dateert van 1831 en is bepalend voor het dorpsgezicht. Slopen draagt niet bij aan het behoud van authentiek en groen Waalre, wat wel een streven is in bijvoorbeeld de 'Visie 2020'.**

Het is juist dat in de 'Visie 2020' het groene en dorpse karakter van Waalre een streven is. Uit de visie blijkt tevens dat de gemeente Waalre streeft naar het benutten van inbreidingslocaties om op deze manier het kwetsbare buitengebied tegen uitbreiding te beschermen. De keuze voor deze locatie is weloverwogen en heeft een aard en schaal wat passend is binnen het dorpse karakter wat Waalre wenst te behouden.

De te slopen boerderij heeft geen cultuurhistorische waarde en staat niet op de monumentenlijst omdat het in de afgelopen decennia veel van zijn authenticiteit heeft verloren. De directe planomgeving kenmerkt zich niet door bijzondere of monumentale bebouwing met een dorps karakter. De vrijstaande woningen die voor de boerderij in de plaats komen passen qua aard en schaal in de omgeving.

WATER

- I. Het waterschap stemt in met het plan. Zij wijzen echter op een tekstuele aanpassing en verzoeken om een aanvulling wij wateroverlast in een T=100+10% situatie.**

De tekstuele aanpassing en beschrijving zijn doorgevoerd.

BEANTWOORDING SEPARATE ZIENSWIJZE VAN:

[REDACTED]

[REDACTED]

- I. Met de eigenaar van de te realiseren patio 4F dient te worden overeengekomen dat deze zich houdt aan de adviezen voor wat betreft het onderhoud en de zorg van de monumentale eik zoals beschreven in het rapport van BTL d.d. oktober 2008, alsmede de verplichtingen die voortvloeien uit het Bomenbeleidsplan Waalre.**

De koper van patio 4F is door middel van een clause in de Akte van Levering de betreffende verplichtingen opgelegd.

- 2. Bouwtekening B4 ontbrak tijdens de ter inzage legging van de stukken. Deze dient te worden toegevoegd.**

Deze is tijdens de ter inzage legging alsnog toegevoegd.

- 3. Met de daadwerkelijke sloop van de boerderij dient te worden gewacht tot dat de bouw zal aanvangen.**

Met de ontwikkelaar is de afspraak gemaakt dat met de sloop van de boerderij gewacht zal worden, tot dat de bouw daadwerkelijk zal starten.

- 4. Met het verwijderen van het groen dient te worden gewacht tot dat de bouw zal aanvangen.**

Met de ontwikkelaar is de afspraak gemaakt dat met het verwijderen van het groen gewacht zal worden, tot dat de bouw daadwerkelijk zal starten.

5. Met de projectontwikkelaar is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de waterhuishouding in de lager gelegen tuinen van Bertelindislaan 1 en 3. Er zal een filtratievoorziening worden aangelegd.

Om wateroverlast in op de lagergelegen percelen Bertelindislaan 1 en 3 te voorkomen zal een filtratievoorziening worden aangelegd conform de gesloten overeenkomst.

EINDCONCLUSIE

De weergegeven zienswijzen m.b.t. de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Bergstraat hebben geleid tot aanpassing van het bouwplan. De betreffende woningen zijn verschoven in noordelijke richting, zodat de rooilijn van de nieuwe vrijstaande woningen één lijn vormt met de rooilijn van de bestaande woningen aan de Bergstraat.

Het bouwplan is tevens aangepast v.w.b. de ligging van patio nummer 4F. Op deze manier wordt aan de zienswijzen m.b.t. het behoud van de monumentale eik tegemoet gekomen. Door de situering van de betreffende woning te wijzigen, heeft het wortelgestel van de eik meer ruimte. Op deze manier wordt de overlevingskans van de eik geoptimaliseerd, mede in combinatie met de voorzorgsmaatregelen die moeten worden getroffen door de ontwikkelaar. Tevens zijn er bindende afspraken gemaakt met de koper van het betreffende perceel m.b.t. het onderhoud van de eik.

Daarnaast is het inrichtingsplan van het binnenterrein aangepast v.w.b. de hoeveelheid groen. In de ontwerpfase was voorzien in 1 boom. De zienswijzen hebben er toe geleid dat er 2 bomen worden geplant in het aan te leggen plantsoen. Meer bomen zijn niet mogelijk door het aan te leggen infiltratiesysteem onder de bestrating.

De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bouwplan.

* * *