

Nota van Zienswijzen

Zaaknummer: Z21-004352
Documentnummer: ZD21039466

NL.IMRO.0879.WPwernhoutseweg26-VS01
Bestemmingsplan Wernhoutseweg 26

Inleiding

De beoogde ontwikkeling in het plangebied aan de Wernhoutseweg 26 te Zundert omvat een inbreidingsplan aan de rand van het centrumgebied van Zundert.

Aan de Wernhoutseweg 26 te Zundert is momenteel een kantoorpand aanwezig. De locatie is in de volksmond bekend als het terrein van de 'Groko' en als de oude Marechaussee kazerne. Momenteel is er geen kantoor gevestigd in het pand. Om leegstand van gebouwen te voorkomen en gelet op de toekomst en de huidige vraag naar kantoorruimte in de kern Zundert is het voornemen om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Het voornemen is om in het voorste bestaande hoofdgebouw, zes appartementen te vestigen en achter dit gebouw in de vorm van twee nieuwe zijvleugels, tien grondgebonden levensloopbestendige woningen op te richten. Het ontwerp-bestemmingsplan Wernhoutseweg 26 te Zundert heeft van 20 mei tot 1 juli ter inzage gelegen. Daarop is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk. Hieronder de inhoudelijke weergave van de ingediende zienswijze

Inhoudelijke weergave ingediende zienswijze

Stedenbouwkundige opzet

In het plan is te weinig rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Met name de breedte van het versteende front van de nieuwbouw aan de Fazantstraat is zeer omvangrijk, waardoor weinig ruimte ontstaat tussen de bebouwing in het plangebied en de omliggende percelen. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens lijkt zelfs maar circa 1,5 meter te zijn, terwijl vrijwel alle vrijstaande woningen in de omgeving op grotere afstand van de perceelsgrenzen zijn gesitueerd. In het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is voor woningen met de bouwaanduiding 'vrijstaand' zelfs een regeling opgenomen dat aanbouwen en bijgebouwen op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht. Dit sluit dus niet aan op de 1,5 m tussen het bouwvlak en de perceelsgrens in dit plan. Er ontstaan twee lange smalle gangen van circa 50 meter lang, ingeklemd tussen de nieuwbouw en de erfafscheiding, die zelfs als entree dient voor de grondgebonden woningen. Dit kan een ongewenst gevoel van geslotenheid creëren te midden in een reguliere woonwijk die, zoals ook in het plan zelf omschreven, bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen en twee bouwlagen met kap.

Reactie gemeente:

- 1. In de zienswijze wordt een vergelijking gemaakt met de regels uit het moederplan en vrijstaande woningen. Op de planlocatie worden echter geen vrijstaande woningen gerealiseerd. Een vergelijking met deze regels en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is dan ook niet relevant.*
- 2. Stedenbouwkundig: aangegeven wordt dat de planontwikkeling niet zou passen in het stedenbouwkundige plaatje. Bij de ontwikkeling van het plan is samen met gemeente en de stedenbouwkundige van de gemeente gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van het*

plan. Hieruit is het onderhavige plan tot stand gekomen. Naast een stedenbouwkundige afweging is ook het proces om te komen tot een kwalitatieve stedenbouwkundige invulling zorgvuldig uitgevoerd. Daarmee is een plan ontstaan dat past in de omgeving.

3. *Daarnaast wordt de doorgang achter de grondgebonden woningen benoemd als entree van de woningen. De entree van de woningen is via de tuin. De doorgang achter de woningen is een brandgang met een ontsluiting naar de bergingen welke aan deze zijde van de woningen gelegen zijn. De doorgang zal aan beide zijde (voor en achterzijde) worden afgesloten door een open poortje waar alleen de bewoners toegang tot hebben.*

Verwerking :

Geen aanpassingen

Planregels

In de regels van het bestemmingsplan is voor de zijvleugels een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter terwijl het plan volgens de toelichting uitgaat van een bouwhoogte van 6 meter. Daarnaast is het aantal wooneenheden per bouwdeel niet vastgelegd, waardoor nu in principe ook enkel 16 wooneenheden in het bestaande gebouw zouden mogen worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan zijn geen voorwaarden opgenomen voor aanbouwen en bijgebouwen.

Reactie gemeente:

De bouwhoogte en goothoogte zijn 7 en 3,5 meter. in de toelichting was dit verkeerd opgenomen. Dit wordt aangepast. Wat betreft de bijgebouwen, het bouwen hiervan is niet mogelijk, het hoofdgebouw wordt opgericht in het bouwvlak. Daarnaast is verder geen ruimte meer voor aanbouwen of iets dergelijks. Voor de duidelijkheid zal in de regels worden opgenomen dat bijgebouwen en aanbouwen niet zijn toegestaan.

Verwerking:

1.1. De bouwhoogte zoals vermeld op de Verbeelding is de juiste. De Toelichting wordt hierop aangepast.

1.2. Op de Verbeelding worden de woningaantallen per planonderdeel aangegeven.

1.3. In de regels wordt opgenomen:

Artikel 3.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

Op of in deze gronden mogen geen aanbouwen of bijgebouwen worden opgericht.

Parkeren

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt is 'voldoende parkeergelegenheid' een van de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp. In de toelichting wordt aangegeven dat de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Zundert zijn aangehouden. Hierbij wordt voor de 6 appartementen een norm 1.4 aangehouden, uitgaande van 'Huur, etage, midden/goedkoop'. Uit de Nota Parkeernormen de norm van 1,4 te gelden voor huurappartementen, vergelijkbaar met sociale huur. Dat een parkeernorm vergelijkbaar met sociale huurwoningen wordt gerealiseerd voor dit type appartementen op deze locatie, lijkt niet correct. Hierbij is conform de toelichting in het huidige plan al sprake van een tekort van één parkeerplaats. Dit terwijl door de gemeente al bewust is gekozen voor een 'gemiddelde' parkeernorm in de Nota Parkeernormen, zodat geen sprake is van een discussie over parkeernormen. Daarnaast lijken 4 van de parkeerplaatsen niet op 'eigen terrein' (zie ook plantekening paragraaf 3.2.1). Hierdoor zou, uitgaande van de huidige berekening, zelfs al sprake zijn van een tekort van in totaal 5 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarnaast is uitgegaan van de normen voor 'huur', terwijl nergens in het plan is geborgd dat ook daadwerkelijk huurwoningen worden gerealiseerd. Indien meer vraag blijkt te zijn naar koopwoningen (in de toekomst) is onvoldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Het verzoek is om te borgen dat de woningen binnen het plangebied enkel voor huur worden aangeboden, of een voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan op te

nemen dat in geval van koopwoningen aan de daarbij behorende parkeernormen wordt voldaan. Daarvoor dient dan wel ruimte te worden gereserveerd in het plangebied. Uit de Nota parkeernormen blijkt dat in plannen rekening dient te worden gehouden met de maximale parkeernormen. Het verschil tussen het gemiddelde en maximaal aantal parkeerplaatsen dient als groenvoorziening te worden ingericht, zodat dit bij een toekomstig parkeertekort kan worden omgezet naar parkeerplaatsen. Onduidelijk is hoe deze parkeerplaatsen zijn gereserveerd. Zeker gezien in het plan al zeer beperkt groen is ingericht. Dit doet de vrees opkomen dat sprake is van te weinig parkeerplaatsen. En dat het zeer beperkte groen in de toekomst mogelijk nog wordt omgezet in parkeerplaatsen ook. Indiener vraagt aandacht voor de openbare toegankelijkheid van de parkeerplaatsen binnen het plangebied, ook visueel en voor de bezoekers. Dit om te voorkomen dat overlast optreedt in de omliggende straten.

Reactie gemeente

De parkeernorm die wordt gehanteerd is de norm voor goedkope en middeldure huur voor de appartementen en de vrije sector voor de woningen. De doelgroep van deze woningen zijn echter ouderen en eenpersoons huishoudens. De observatie is juist dat er één parkeerplaats te weinig is opgenomen in het plan. Er is in de parkeernorm geen demografische variabele opgenomen. Aangezien sprake is van woningen voor senioren en éénpersoonshuishoudens is de verwachting reëel dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar zullen zijn. Daarnaast zijn er voldoende parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte om de parkeerbehoefte voor één extra parkeerplaats af te dekken. De parkeernorm zal daarom ook praktisch gezien ruim haalbaar zijn.

Tabel 1: Parkeernormen

Parkeren naar stedelijkheidsgraad: uitgangspunten		
	Eenheid	Norm 'rest bebouwde kom'
Huur, etage, midden/goedkoop	Per woning	1.4
Huurhuis, vrije sector	Per woning	2.0

Tabel 2: Berekening benodigde aantal parkeerplaatsen

Berekening aantal benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten			
	Aantal woningen	Norm min. aantal pp.	Totaal aantal pp.
Huur, etage, midden/goedkoop	6	1.4	8.4
Huurhuis, vrije sector	10	2.0	20
Totaal			28.4 pp = 29 pp

Verwerking: geen aanpassingen

Privacy en cultuurhistorie

Plan is om in het bestaande pand 6 appartementen te realiseren. 2 woningen per verdieping. Ook op de 3e verdieping zijn twee appartementen gepland. Op de tekeningen zijn daarbij dakkappen en balkons getekend. Dit is onwenselijk; het zorgt voor veel verstoring van de privacy gezien een directe inkijk in de tuinen en woningen van de omwonenden ontstaat. De wijzigingen aan het pand tasten tevens de cultuurhistorische waarde van het pand aan. De bestaande bebouwing op het plangebied heeft namelijk cultuurhistorische waarde, zo blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting aangegeven, wordt in de cultuurhistorische waardenkaart ook het bijgebouw 'eenlaags schuur onder zadeldak achter het pand' benoemd. Daarnaast wordt aangegeven dat het plan erop is gericht om het hoofdgebouw in zijn huidige glorie te behouden en dat het uiterlijk van het gebouw aan de buitenzijde niet verandert. Dit komt niet overeen met de plantekeningen die eerder zijn gepresenteerd. Hierin zijn diverse extra raampartijen, balkons en zelfs dakkappen opgenomen. Dit sluit niet aan op de stelling dat de buitenzijde van het bestaand hoofdgebouw niet wijzigt. Indiener verzoekt daarom

om in het bestemmingsplan te borgen dat het uiterlijk van het gebouw aan de buitenzijde daadwerkelijk niet wijzigt en geen aanvullende raampartijen, balkons en dakkapellen worden gerealiseerd. Dit zorgt naast afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het pand voor een onevenredige inbreuk op de privacy van de omwonenden. Samen met de reeds bestaande raampartijen is er straks veel inkijk in de tuinen en huizen van de omwonenden. Dit is niet gewenst. Indien er wordt verzocht met klem om het plan zodanig aan te passen dat vanuit geen van de toekomstige woningen sprake is van inkijk in de omliggende tuinen en woningen. Daarnaast is het verzoek de bouwhoogte van de vleugels te beperken. Daarnaast is het verzoek om vast te leggen dat op de verdieping in de kap geen ramen/dakkapellen worden gerealiseerd gericht op de omgeving/omliggende woningen.

Reactie gemeente:

Cultuurhistorie: in de zienswijze wordt aangegeven dat er dakkapellen en balkons aan de achterzijde geplaatst worden, dat klopt. Dit is reeds bij de welstandcommissie voorgelegd en akkoord bevonden. De welstandcommissie heeft hierover een onafhankelijk oordeel gegeven. Daarbij hebben zij ook beoordeeld dat het aangebouwde pand achter het hoofdgebouw niet van dermate cultuurhistorische waarde is dat het niet gesloopt zou mogen worden. Ten aanzien van de privacy waar in meerdere punten een opmerking wordt geplaatst kan worden gesteld dat in de huidige situatie ook ramen uitkijken op de omliggende woningen. Aan de straatzijde (Wernhoutseweg) wordt het pand in stand gehouden, aan de achterzijde wordt omwille van leefbaarheid en kwaliteit een kleine buitenruimte gerealiseerd. Deze toevoeging zal de privacy van omliggende woningen niet of nauwelijks meer schaden dan in de huidige situatie. Aan het verzoek om aan de achterzijde geen ramen/dakkapellen toe te staan kan niet worden tegemoetgekomen zonder een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Verwerking: geen aanpassingen

Duurzaamheid

De grootschalige bebouwing en grote omvang aan verharding, zorgt voor een verdere verstening van de omgeving. Kansen om te vergroenen worden niet benut. Dit zorgt voor een toename aan wateroverlast, afname van kansen voor natuur en toename van hittestress en daarmee gezondheidsrisico's. Ondanks dat als basisuitgangspunt bij de stedenbouwkundige opzet een 'goed woon- en leefklimaat' is genoemd. In de toelichting is omschreven dat sprake is van een afname van verhard oppervlak. Conclusie wordt getrokken dat het aanleggen van een retentievoorziening niet benodigd is, omdat geen sprake is van een verhardingstoename groter dan 2.000 m². Deze oppervlakte is bij besluit van het Waterschap Brabantse Delta echter verlaagd naar 500 m². Daarnaast blijkt uit een toelichting op het Water en Rioleringsplan van de gemeente Zundert, dat in de gemeente aanvullende eisen worden gesteld. De eis is dat bij nieuwe projecten een waterberging van 40mm regenwater op eigen terrein beschikbaar is en dat daar waar mogelijk het overige regenwater oppervlakkig wordt afgevoerd. Dit om in te spelen op de klimaatverandering. Het verzoek is om binnen het plangebied te zoeken naar ruimte voor waterretentie, zodat dit geen wateroverlast in de toekomst met zich meebrengt en het plan conform gemeentelijk beleid bijdraagt aan een klimaatbestendig Zundert.

Reactie Gemeente:

Hergebruik van een bestaand kantoorgebouw voor woningen en sanering en herinrichting van het achterterrein is op zich al een vorm van duurzaam gebruik van de ruimte. De ontwikkeling zorgt er voor dat het verhard oppervlak op de planlocatie wordt verminderd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als semiverhard waarbij water gewoon in de bodem kan trekken. Daarnaast wordt bij inrichting van de binnentuin rekening gehouden met waterretentie (de verdiepte ligging) en tegengaan van hittestress. Er wordt voldaan aan de eisen van het Waterschap, er is een positief wateradvies afgegeven. Aan de buitenzijde van het terrein wordt extra groen aangeplant.

Enkele overige aandachtspunten

■ Archeologie: uit het uitgevoerde onderzoek komt het advies het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Hierover dient de gemeente een selectiebesluit te nemen. Is dit

besluit al genomen? Zo niet, is het gepast de dubbelbestemming 'Archeologie' terug in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

Het ligt niet in de lijn van de verwachting dat de betreffende locatie archeologisch gezien een bijzondere locatie betreft. Dit blijkt uit het uitgevoerde onderzoek. Dit is voldoende onderbouwing om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er is ook geen reden om de aanduiding opnieuw op te nemen. Dit is besloten bij collegebesluit van 11 mei 2021.

■ Wegverkeerslawaaï: uit het onderzoek blijkt ter plaatse van de voorgevel en zijgevel van het appartementengebouw een slecht tot matig woon- en leefklimaat. Daarbij wordt geadviseerd een voldoende geluidwering te realiseren. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Is voldoende duidelijk dat het realiseren van geluidwering in het bestaande pand haalbaar is en voldoende effect heeft? Als deze haalbaarheid nog niet volledig in beeld is, is het wellicht verstandig vroegtijdig een (bouwakoestisch) onderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient de haalbaarheid immers te zijn aangetoond.

Reactie gemeente:

Er wordt geadviseerd om voldoende geluidwering te realiseren. De normen hiervoor zijn in het Bouwbesluit vastgelegd. Er zal derhalve geen omgevingsvergunning kunnen worden afgegeven als niet aan de norm wordt voldaan. Het is aan de ontwikkelaar om het risico te overwegen en al of niet een haalbaarheidsonderzoek te doen. Er is een Besluit Hogere Grenswaarden vastgesteld.

■ Bedrijven en milieuzonering: in de toelichting wordt omschreven dat het gehele plangebied wordt aangemerkt als 'gemengd gebied' en daarmee vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn. Dit lijkt een verdedigbare conclusie voor het plandeel dat grenst aan de Wernhoutseweg. De gronden gelegen tegen de Fazantstraat en in het middengebied liggen echter feitelijk fysiek in een woonwijk zonder menging van functies. De gebiedstypering 'rustige woonwijk' lijkt hier het meest passend, waardoor niet zou worden voldaan aan de richtafstand van 10 meter tussen de nieuwbouwwoningen en de omliggende gronden met de bestemming 'Gemengd'.

Reactie gemeente: *De situering van het gehele plan is gebaseerd op het hoofdgebouw richting de Wernhoutseweg. Daarmee is het plan aangemerkt als "Gemengd gebied". Het plan zal niet worden gesplitst in twee verschillende gebiedsaanduidingen.*

■ Natuur: uit de quickscan flora- en fauna blijkt dat nader onderzoek dient plaats te vinden naar vleermuizen en gierzwaluwen. Indiener gaat ervan uit dat dit onderzoek reeds in gang is gezet. Er vinden op dit moment al activiteiten plaats.

Reactie gemeente: *deze houden verband met het ecologische onderzoek.*

Naar aanleiding van de uitgevoerde ecologische quickscan is een jaarrond onderzoek opgestart naar Vleermuizen en Gierzwaluwen. Hiervoor zijn in overleg met de ecooloog onder andere nestkasten opgehangen en zullen er overige mitigerende maatregelen worden genomen indien noodzakelijk.

■ Bovenstaand heeft tevens invloed op de aanmeldnotitie en de m.e.r.-beoordeling. Uit de aanmeldnotitie blijkt het voorstel om het college van Burgemeester en Wethouders om op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is. Uit de stukken blijkt niet dat dit besluit genomen is conform de wet- en regelgeving alvorens het bestemmingsplan als ontwerp in procedure is gebracht. Heeft dit wel plaatsgevonden?

Reactie gemeente: *bij het besluit van 11 mei 2021 heeft het college de aanbeveling om geen MER op te stellen overgenomen.*

Verwerking: geen aanpassingen