

Nota zienswijze

Bestemmingsplan “Fatimakerk”

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fatimakerk' heeft met ingang van 6 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben drie verschillende betrokkenen en belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshave wijzigingen beschreven.

1.1 DOEL EN OPZET NOTA

Beantwoording zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE

On onderstaande tabel staan de indieners van een zienswijze. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1 Das Rechtsbijstand	5 december 2023
2	Indiener 2 Stichting Achmea rechtsbijstand	7 december 2023
3	Indiener 3 Stichting Achmea rechtsbijstand, namens VvE Mariaplein	8 december 2023

In het volgende hoofdstuk zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1.1 Indiener 1 XXXXXXXXXX

Samenvatting

- 1.1 Op een afstand van slechts 11 meter van het appartement van reclamant wordt een bouwmassa van 70 meter lengte en een hoogte van 13 meter mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig aangetast in termen van verlies van uitzicht en privacy. Reclamant stelt dat geen recht op een ongewijzigd uitzicht en de mogelijkheid tot binnenstedelijke verdichting daar niet aan af doet. Een zorgvuldige beoordeling wat betreft het woon- en leefklimaat ontbreekt.
- 1.2 Reclamant stelt dat, in tegenstelling tot het bepaalde in de nota van inspraak, het bestemmingsplan juist het instrument is om kaders te stellen waar het gaat om de mogelijkheden van omvang en positionering.
- 1.3 Het standpunt dat een dergelijke bouwmassa en bouwhoogte op een afstand van 11 meter niet conflicterend zou zijn c.q. zou getuigen van een goede ruimtelijke ordening is volgens reclamant incorrect. Slechts één kamer van reclamant is noordelijk georiënteerd. De werkkamer, de keuken, het eetgedeelte en een gedeelte van de zitkamer zijn voornamelijk richting de nieuwbouw georiënteerd, waarbij grote glaspartijen aanwezig zijn in het appartement van reclamant.
- 1.4 De groene zoom aan de zuidzijde dient volgens reclamant als dienblad voor het religieus erfgoed en is aangewezen om de karakteristiek niet te verstoren. Het toevoegen van een bouwmassa aan de zuidzijde zorgt voor een verstoring van deze karakteristiek.
- 1.5 In de nota van inspraak wordt aangegeven dat er zoveel als mogelijk, haalbaar en realistisch is aangesloten bij de wensen van omwonenden. Hierbij is echter niks inzichtelijk gemaakt binnen welke context mogelijk, haalbaar en realistisch is beoordeeld.
- 1.6 Onderhavig bestemmingsplan heeft een parkeerbehoefte van 70 parkeerplaatsen, waarbij er slechts 53 op eigen terrein worden voorzien. De overige 17 parkeerplaatsen dienen gevonden te worden in de openbare ruimte. Hierbij wordt verwezen naar niet nader geduide parkeertellingen. Hierdoor is het dus niet controleerbaar of deze tellingen representatief zijn.
- 1.7 In de nota van inspraak wordt gesteld dat er een stedenbouwkundig akkoord is gegeven na een zorgvuldige afweging tussen meerdere belangen en ambities. Reclamant is van mening dat een onderbouwing waaruit dit blijkt ontbreekt. Tevens ontbreekt een integraal advies van de CRK.
- 1.8 De besluitvorming op het gebied van akoestiek is onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd. Reclamant vindt dat de reactie van de gemeente, dat er geen sprake is van geluidsoverlast door installaties (o.a. warmtepompen), lastig als weerlegging van het standpunt kan worden gezien dat een akoestische onderbouwing mist.
- 1.9 In de bijlage bij de toelichting (presentatie CRK) is onder meer een beeld gepresenteerd van het dak van de bebouwing. Hierop zijn een groot aantal zonnepanelen te zien. Hierbij zijn zowel de effecten van zonnepanelen in relatie tot de neergelegde maximale bouwhoogte als de ruimtelijke effecten niet betrokken.
- 1.10 Tussen de bestaande bebouwing en de projectbebouwing is te zien dat er wezenlijk groen verdwijnt. Er is geen enkele borging middels een voorwaardelijke verplichting voor het behoud van het bestaande groen dan wel een groene inpassing opgenomen.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 *Het planvoornemen betreft de herontwikkeling in en van een stedelijke omgeving. Specifiek voor reclamant geldt inderdaad dat het bestemmingsplan bebouwing mogelijk maakt waar op grond van het huidige bestemmingsplan nog geen bebouwing is toegestaan. De beoogde herontwikkeling tot woningbouw wordt zowel vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt als qua functie passend geacht in de omgeving. Daarmee ontkennen wij niet dat de herontwikkeling, zeker ten opzichte van de huidige situatie, effecten heeft voor omwonenden zoals reclamant. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de omgeving. Zo is onder meer de toegestane bebouwing, qua hoogte en massa, afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing. De bouwhoogte van het gebouw waar reclamant in woont heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter. De beoogde nieuwbouw heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter. Juist ook vanwege de woningen van onder meer reclamant, is gekozen om het bouwvlak niet op kleinere afstand van de perceelsgrens te leggen. Er is een plan uitgewerkt waarvoor de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en een belangenafweging is gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten (waaronder privacy) zijn meegewogen. De afstand van het bouwvlak en het appartement van reclamant bedraagt ongeveer 11 meter. In Nederland bestaat geen minimaal aan te houden afstand tussen woningen. Er zijn echter voldoende voorbeelden, ook binnen Roosendaal, waar de afstand tussen woningen minder bedraagt dan 11 meter.*

Bovendien bevindt zich tussen het perceel van indiener en de dichtstbijzijnde woning een groenzone met bomen die gedeeltelijk behouden blijven. De bomen die hier gekapt moeten worden voor de nieuwbouw, zullen worden gecompenseerd.

Ook is het mogelijk om bouwkundige maatregelen te treffen waarmee de privacy kan worden gewaarborgd. Initiatiefnemer gaat daarover graag in gesprek met reclamant.

Bovendien heeft de herontwikkeling ook positieve effecten. Door de nieuwbouw is het (financieel) mogelijk om een bestaand Rijksmonument te behouden en een toekomstbestendige functie te geven.

Wij hechten bovendien groot belang aan de realisatie van extra woningen gezien de grote (landelijke) woningbouwbehoefte. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van extra woningen mogelijk.

In het kader van deze zienswijze wordt er volledigheidshalve nogmaals aangegeven dat, op basis van vaste jurisprudentie, geen recht bestaat op vrij uitzicht (zie o.a: ECLI:NL:RVS:2017:2861).

- 1.2 *Wij bevestigen dat het bestemmingsplan het instrument is om kaders te stellen waar het gaat om de mogelijkheden van omvang en positionering van de nieuwbouw. Het bestemmingsplan voorziet daar ook in door het opgenomen bouwvlak en de daarin opgenomen maatvoeringsaanduidingen. Zoals in 1.1 opgemerkt is deze omvang en positionering beoordeeld als zijnde aanvaardbaar en zijn de belangen van de omgeving meegewogen bij de kaderstelling.*
- 1.3 *Een goede ruimtelijke ordening bestaat uit de afweging of een ontwikkeling ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieutechnisch en juridisch aanvaardbaar en acceptabel is. Het planvoornemen is in dit geval als zodanig beoordeeld. In het inspraak- en overlegrapport is aangegeven dat zorgvuldig is gekeken naar de plattegronden van de bestaande appartementen en de nieuwbouwappartementen. Daarbij is geconcludeerd dat wij geen conflicterende belangen zien. Planologisch is dit echter niet relevant aangezien in een bestemmingsplan niet kan worden vastgelegd hoe een woning wordt ingericht. Ook kan in een bestemmingsplan niet worden voorkomen dat een plattegrond in de toekomst wijzigt. Uitgaande van de bestaande en beoogde plattegronden zien wij echter geen conflicterende belangen.*

- 1.4 *Mogelijk heeft reclamant het antwoord zoals is opgenomen in het inspraak- en overlegrapport opgenomen, verkeerd begrepen. Het groen in en om het plangebied is op zichzelf niet (cultuurhistorisch) waardevol. Uit de quickscan flora en fauna is ook niet gebleken dat zich in het gebied waardevolle groenelementen bevinden. De groene zoom is in geen enkel document als cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek aangeduid en maakt geen onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevol ensemble rondom de kerk.*

Wat in het inspraak- en overlegrapport is bedoeld dat door de groene zoom aan de noord-oost en westzijde van de kerk, het zicht op de kerk, ook vanuit de invalswegen aan de oost- en westkant, vrij blijft. Dit wordt stedenbouwkundig en ruimtelijk belangrijk gevonden. Toevoegen van bebouwing op deze plekken is dan ook niet wenselijk. Vanuit het zuiden bestaat in de huidige situatie al geen zicht op het kerk. Dit is binnen het plangebied dan ook de meest geschikte plek voor het toevoegen van bouwvolume.

- 1.5 *In totaal hebben 3 dialoogsessies plaatsgevonden. De eerste tijdens Corona met een online sessie en de overige 2 sessie hebben plaatsgevonden in de vorm van informatieavonden. Tijdens de verschillende informatieavonden hebben omwonenden kunnen reageren op het planvoornemen. Tijdens die sessies is bijvoorbeeld gesproken over oplossingen voor balkons bij de nieuwe appartementen en is gevraagd of omwonenden wilden meedenken over de aanleg van het groen. Aan die oproep is geen gehoor gegeven. Verder is door initiatiefnemer aangegeven dat de ventilatie van het nieuwe gebouw zodanig wordt gepositioneerd dat het geluid voor omwonenden minimaal is. De verslagen van de verschillende dialoogsessies zijn naar aanleiding van onder andere deze zienswijze opgenomen als bijlage bij de toelichting.*

Het meedenken over aspecten zoals hierboven benoemd zijn voorbeelden van haalbare en realistische aanpassingen. Aanpassingen aan de bouwmassa en woningbouwaantallen zijn voorbeelden van aanpassingen die niet realistisch zijn omdat dit o.a. gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid van het planvoornemen en de instandhouding van het Rijksmonument.

- 1.6 *Het gebied rondom het plangebied betreft een woongebied. Op basis van het CROW is de bezettingsgraad bij woonfuncties in de avond 100%. Dat betekent dat, conform landelijke cijfers de parkeerdruk in woonwijken in de avond en nachtperiode, het hoogst is. Dat is ook de reden waarom de parkeertellingen in de avond zijn uitgevoerd. De tellingen zijn dan ook representatief. De parkeertellingen zijn in 2022 door de verkeerskundige van de gemeente zelf uitgevoerd. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld waarbij inzichtelijk is gemaakt wanneer de tellingen zijn uitgevoerd en welke (over)capaciteit er op die momenten beschikbaar was. Conclusie van de parkeertellingen is in ieder geval dat er in de openbare ruimte voldoende capaciteit is voor 17 parkeerplaatsen.*

- 1.7 *Alvorens een (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt het initiatief beoordeeld en zijn de diverse belangen tegen elkaar afgewogen. De toelichting van het bestemmingsplan is de motivering/conclusie van de belangafweging. Zoals in 1.1 is aangegeven is het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) is één van de partijen die kritisch mee heeft gekeken naar de invulling van het plangebied met de nieuwbouw in hiërarchie met de rijksmonumentale waarde van de kerk. Het CRK heeft geoordeeld dat de invulling van deze gronden met nieuwbouw voorstelbaar is. Het CRK zal ook worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.*

- 1.8 *Geluid afkomstig van installaties is geregeld in het Bouwbesluit. In de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan het bouwbesluit of, inmiddels onder de Omgevingswet, aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.*

Sinds april 2021 zijn de regels voor het maximale geluid van warmtepompen met een buitenunit aangescherpt. Het geluid van dit apparaat mag op de erfgrans (de in het Kadaster vastgelegde grens tussen de burens) maximaal 40 dB in de nacht en 45 dB overdag zijn. Gezien de afstand van de woningen tot aan de woning van reclamant is geen sprake van geluidshinder van de warmtepomp.

Het geluid afkomstig van installaties is dan ook geen toetsingskader binnen bestemmingsplannen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de planologisch relevante akoestische aspecten zoals wegverkeerslawaaï en geluid in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Daarmee is de besluitvorming ten aanzien van het aspect akoestiek zorgvuldig onderbouwd.

- 1.9 *Op het dak van de nieuwbouw zijn inderdaad zonnepanelen voorzien. Dit ook om aan de ambities ten aanzien van de opwekking van duurzame energie te kunnen voldoen. Zonnepanelen worden binnen de planologie gezien als ondergeschikte bouwdelen en zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij.*
- 1.10 *Wij bevestigen dat ter plaatse van de nieuwbouw een deel van groen verdwijnt. Door de situering van de nieuwbouw blijft de rondom de kerk aanwezige waardevolle groenstructuur echter behouden. Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (zie artikel 7.3). Door middel van deze voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat, voordat er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan is uitgewerkt en de aanleg en instandhouding zeker is gesteld.*

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De verslagen van de omgevingsdialogen zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting. De resultaten van de in april 2022 uitgevoerde parkeertellingen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

2.1.2 Indiener 2 XXXXXXXXXX

Samenvatting

- 2.1 Op een afstand van slechts 11 meter van het appartement van reclamant wordt een bouwmassa van 70 meter lengte en een hoogte van 13 meter mogelijk gemaakt. Het is bekend dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht. Dat neemt niet weg dat de bouw van het grote bouwwerk een enorme beperking van het woon- en leefomgeving zal opleveren.
- 2.2 De gemeente stelt dat er in een binnenstedelijke context sprake kan zijn van een hoge bebouwingsdichtheid. Client meent dat hier echter sprake is van een woonwijk buiten het centrum. Doordat er op dit moment al sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid zou bij verdere invulling extra zorgvuldig gekeken moeten worden naar de situering van de bebouwingmogelijkheden.
- 2.3 Gezien de structuur van de omgeving is de bouw van nog een appartementencomplex op de voorgestelde locatie niet passend en is er dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- 2.4 De communicatie die reclamant heeft ontvangen is door de VvE bestempeld als gebrekkig, onvolledig en slordig. Reclamant geeft aan geen vertrouwen te hebben dat hun bezwaren serieus genomen worden door de projectontwikkelaar en merkt op dat de ontwikkelaar al direct heeft aangegeven dat aanpassing van het plan niet mogelijk was. De omgevingsdialoog is niet zorgvuldig uitgevoerd.
- 2.5 De presentatie voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gaat vooral uit van een benadering van het plan vanuit de bovenliggende wijk en de kerk. De ruimtelijke invulling en de zichtlijnen vanuit de woonomgeving Mariaplein zijn erg onderbelicht. Door deze eenzijdige benadering wordt voorbijgegaan aan de belangen van de bewoners van Mariaplein. De samenhang van het plan met de directe omgeving (appartementengebouwen en school) is onderbelicht.
- 2.6 In de situatietekeningen wordt geen duidelijkheid gegeven over de eigendomsgrens van het plangebied en de erfafscheiding. De situering aan de westzijde van het gebouw ten opzichte van het terrein behorende bij Mariaplein bedraagt slechts enkele meters. Op de verbeelding is hier ook een zeer smalle groenstrook opgenomen. Op het gepresenteerde bouwplan is niet aangegeven hoe de contouren van de diverse bestemmingen zich verhouden ten opzichte van de kadastrale situatie met betrekking tot de bestaande erfafscheiding.
- 2.7 In andere (ontwerp) bestemmingsplannen zoals 'Groot Mariadal' en 'Commandoterrein' zijn veel grotere afstanden gehanteerd ten opzichte van de bestaande bebouwing dan in het onderhavige bestemmingsplan. Grotere afstanden waarborgen de privacy en dat ontbreekt in dit plan.
- 2.8 Uit het gepresenteerde rapport blijkt dat een aantal bomen gekapt moeten worden en een groot aantal bomen van een matige kwaliteit zijn. Bovendien zijn de voorgestelde bomen voor de helft van het jaar kaal, waardoor het zicht op de gebouwen niet continu wordt weggenomen. De nieuwe aanplant zal jaren nodig hebben om tot volwaardige omvang te komen. Hierdoor is er sprake van een enorme inbreuk op de privacy.
- 2.9 Door de bouwwerkzaamheden zal de bestaande groene structuur, de parkachtige omgeving en de groene erfafscheiding aan de zijde Mariaplein grotendeels verloren gaan.
- 2.10 Omliggende waardevolle groenstructuren gaan verloren en er wordt in feite niets nieuws gerealiseerd. Bij situering van het gewenste gebouw elders in het plangebied is de groenstrook zeer goed in te passen in een parkachtige omgeving rondom de kerk. Hetgeen de belevingswaarde rondom de kerk zeer ten goede zou komen voor de gehele omgeving. Eerdere initiatieven voor deze locatie gingen daar ook vanuit.
- 2.11 Reclamant ziet in de Ecologische Quickscan niet of onvoldoende terug wat de impact is voor de bestaande flora & fauna. De huidige ecologische waarde zal namelijk volledig verloren gaan, aangezien herstel van de groenstrook na de werkzaamheden maar beperkt mogelijk is.
- 2.12 In de Ecologische Quickscan is de eekhoorn geobserveerd aan de achterzijde (zuidelijke zijde) van het plangebied. Er wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen eekhoornnesten aanwezig zijn, waardoor er geen sprake is van strijdigheid met de Wet

natuurbescherming. Reclamant woont ter plaatse en is van oordeel dat eekhoorns wel degelijk in het plangebied hun leef- en foerageergebied hebben. In het aanvullende onderzoek is hier helemaal niet naar gekeken, terwijl het in Nederland verboden is om eekhoorns te verontrusten of het nest te beschadigen of te bemachtigen. Onderhavig bestemmingsplan is dus wel degelijk in strijd met de Wet natuurbescherming.

- 2.13 Anders dan in de nota van inspraak staat aangegeven, is de indeling van het woongedeelte van het appartement van reclamant met name op het noorden georiënteerd alsmede oost-noordoost. Een appartementencomplex op de beoogde locatie maakt dat er sprake is van een enorme inbreuk van privacy vanwege inkijk en dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- 2.14 Het plan zorgt voor een toename van het aantal bewoners, bezoekers en verkeersbewegingen en dus tot extra verkeer- en parkeeroverlast.
- 2.15 Reclamant vreest dat het plan vanwege de balkons, terrassen, warmtepompen en een toename van de verkeersbewegingen voor geluidsoverlast zorgt. Daarnaast is alleen akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen. Echter niet naar de geluidbelasting op de bestaande bouw. De gevolgen op de bestaande bouw zijn niet goed onderzocht.
- 2.16 Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving en lichthinder is slecht voor de gezondheid.
- 2.17 Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Daarom doet reclamant het verzoek om andere mogelijk locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Gemeentelijke reactie

- 2.1. *Zie de beantwoording van de gemeente onder 1.1.*
- 2.2. *Om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkelingen wordt gekeken naar de ligging van het plangebied. Is dit gelegen buiten bestaand stedelijk gebied (het buitengebied), dan gelden daar andere regels voor als voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Of dit gebied binnenstedelijk is gelegen binnen het centrum of in de rest van de bebouwde kom is daarbij niet relevant. De veronderstelling van reclamant dat het plangebied niet binnen stedelijk gebied is gelegen is dan ook niet correct. Zie verder de beantwoording onder 1.1.*
- 2.3. *Zie de beantwoording onder 1.1.*
- 2.4. *Zie de beantwoording onder 1.5.*
- 2.5. *Zie de beantwoording onder 1.1 en 1.7.*
- 2.6. *Het begrenzing van plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde aan de zijde van de woning van reclamant) vormgegeven door de perceelsgrenzen. Aan de westzijde is de plangrens gedeeltelijk vormgegeven door de perceelsgrens en deels door de eigendomsgrenzen van de gronden rondom de pastorie. Niet duidelijk is welk belang reclamant in dit kader heeft. In paragraaf 1.2 van de toelichting is aangegeven wat de begrenzing van het plangebied is.*
- 2.7. *Zie de beantwoording onder 1.1.*

- 2.8. *Tijdens de presentatie zijn de uitkomsten van de Boomeffectanalyse (hierna: BEA) inderdaad gedeeld. In die BEA is onderzocht wat de conditie is van de bomen binnen het plangebied. Aan de zuidgrens, tussen de beoogde nieuwbouw en de woning van reclamant, staan 19 bomen. 10 daarvan hebben een goede conditie, 5 een redelijke conditie. 1 boom heeft een matige conditie en 3 bomen zijn afgestorven. Ten behoeve van de nieuwbouw zullen in ieder geval 4 gezonde bomen moeten worden gekapt evenals 1 afgestorven boom. De overige 2 afgestorven bomen zullen ook worden verwijderd. Van de 19 bomen zullen er dan ook 12 bomen behouden blijven. Daarmee blijven de bestaande woningen enigszins afgeschermd van de nieuwe woningen door de te handhaven bomen. Daarnaast zullen de te kappen bomen worden gecompenseerd. Die compensatie zal verwerkt worden in het nog op te stellen inrichtingsplan en zal ook zorgen voor een verdere afscherming. Dit inrichtingsplan moet worden goedgekeurd door de gemeente alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt afgegeven. In de regels van het bestemmingsplan is nu een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zie ook het antwoord onder 1.10.*
Ten aanzien van het aspect privacy wordt verwezen naar het antwoord onder 1.1.
- 2.9. *Zie beantwoording onder 1.1, 1.4 en 1.10.*
- 2.10. *Zie beantwoording onder 1.4 en 1.10.*
- 2.11. *Op basis van de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat er zich geen beschermde flora en fauna bevindt binnen het plangebied met uitzondering van de mogelijke aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Uit het nader onderzoek naar deze soorten is vervolgens gebleken dat deze soorten niet binnen het plangebied aanwezig zijn of hier een vaste verblijfsplaats hebben die bescherming behoeft. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Daarmee is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende onderzocht en onderbouwd.*
- 2.12. *Op basis van de quickscan flora en fauna is uitgesloten dat het plangebied essentieel onderdeel is van de habitat van een eekhoorn. Zie verder de rapportage van de quickscan flora en fauna die is opgenomen als bijlage 5 van de toelichting.*
- 2.13. *Zie de beantwoording onder 1.1, 1.3 .*
- 2.14. *In paragraaf 4.5 van de toelichting is uitgebreid stilgestaan bij de invloed van het planvoornemen op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Ten aanzien van verkeer wordt geconcludeerd dat de omvang van de verkeersgeneratie en het feit dat het verkeer zich daarnaast over verschillende routes verdeelt, leidt tot een dusdanig beperkte toename van de verkeersintensiteit dat dit na realisatie van de ontwikkeling niet zal leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling.*
Ten aanzien van parkeren wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen van de gemeente en dat er wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Zie ook de beantwoording onder 1.6.
- 2.15. *Zie ook de beantwoording onder 1.8. Ten aanzien van de geluidsbelasting op de bestaande woningen als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen geldt het volgende:*

De Doctor Schaepmanlaan heeft een maximale capaciteit van 6.000 mvt/etm. In 2021 zijn op de Doctor Schaepmanlaan verkeerstellingen uitgevoerd. De tellingen zijn uitgevoerd in de periode van vrijdag 26 maart 2021 - dinsdag 13 april 2021 en zijn daarmee representatief. Gemiddeld was de verkeersintensiteit in die periode 773 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Om een doorrekening te kunnen maken naar 2030 wordt standaard een autonome groei van 1% per jaar gehanteerd. Voor een weekdag leidt dit op basis van de tellingen tot $(773 \times 1,01^{(2030 - 2021)}) = 793$ mvt/etmaal in 2030. Naar aanleiding van het aangepaste programma is de verkeersgeneratie opnieuw berekend en verwerkt in de toelichting van het bestemmingplan. Het planvoornemen voorziet in een toename van de verkeersintensiteit met (worst-case) 176 mvt/etm. De intensiteit zal daarmee inclusief het planvoornemen in 2030 970 mvt/etm bedragen. De berekende worst-case verkeerstoename van 176 mvt/etm (excl. saldering met de huidige functies) bedraagt circa 3% van de maximale capaciteit, circa 23% van de intensiteit in 2021 (van 773 mvt/etm) en circa 22 % van de geprognosticeerde capaciteit in 2030.

Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van een ontwikkeling met 20% tot 40% toeneemt. Nu het plan hier leidt tot een maximale verkeerstoename van 23%, kan de geluidbelasting op de bestaande woningen met meer dan 1dB toenemen. Deze toename is echter nooit meer dan 1 dB. Dit wordt gezien als een niet significante toename van geluid aangezien dit beperkte aantal extra dB voor het menselijke gehoor niet waarneembaar is (tot 1,5 dB wordt over het algemeen gezien als niet significante toename). Dit hoeft niet verder onderzocht te worden.

Eventuele maatregelen zijn dan ook niet nodig. Bovendien worden de bestaande woningen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling verder afgeschermd van de Doctor Schaepmanlaan waardoor de geluidbelasting mogelijk zelfs zal afnemen. Er bestaat geen grond voor onaanvaardbare geluidhinder als gevolg van het planvoornemen.

- 2.16. *In de huidige situatie kan lichtuitstraling vanuit het plangebied het gevolg zijn van de binnenverlichting van de bebouwing van het kerkgebouw en het Fatimahuis. Beiden dienen als maatschappelijke voorziening (kerk en buurthuis). Bij een maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld buurthuis) is het niet uitgesloten dat de binnenverlichting 24 uur per dag aan staat.*

In de toekomstige situatie kan lichtuitstraling eveneens het gevolg zijn van binnenverlichting, in dit geval van zowel de maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld dagbesteding) als de (zorg)woningen. Bij een (zorg)woonfunctie zal binnenverlichting met name in de avonden en in de ochtend voor lichtuitstraling zorgen. De lichtuitstraling door binnenverlichting in de nacht zal te verwaarlozen zijn. Per saldo is het inderdaad mogelijk dat de lichtuitstraling vanuit het plangebied in de ochtend en avond, als gevolg van de grotere bouwmassa in het plangebied, zal toenemen. In de nacht zal geen sprake van toename in de lichtuitstraling zijn. Enkel ter plaatse van woningen op (zeer) korte afstand van het plangebied zal de lichtuitstraling vanuit het plangebied hinderlijk waarneembaar zijn.

- 2.17 *De ontwikkeling voorziet in het toekomstbestendig en duurzaam transformeren van de Fatimakerk, de sloop van het Fatimahuis en het oprichten van nieuwbouw en de aanleg van de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen in combinatie met (openbare) groenvoorzieningen. Met deze herontwikkeling blijft het gemeentelijk monument behouden en beschermd. Om de Fatimakerk duurzaam te kunnen behouden, is het noodzakelijk om ter plaatse te verdichten. De transformatie van de kerk en de nieuwbouw kunnen niet separaat van elkaar worden gezien en zijn ook locatie-specifiek. Het zoeken naar alternatieve locaties is om die reden dan ook niet van toepassing.*

Een goede ruimtelijke ordening bestaat uit de afweging of een ontwikkeling ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieutechnisch en juridisch aanvaardbaar en acceptabel is waarbij de verschillende belangen worden meegenomen. Het planvoornemen is door de verschillende disciplines beoordeeld als zijnde aanvaardbaar, acceptabel en wenselijk en is om die reden ook als zodanig in procedure gebracht.

Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt dan staat het hem vrij om een planschadeprocedure op te starten.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

2.1.3 Indiener 3 VvE

Samenvatting

- 3.17 Het beoogde gebouw heeft een bouwhoogte van 13 meter en ligt op een afstand van circa 11 meter van het bestaande appartementengebouw. Daarbij sluit het complex aan de westzijde vrijwel direct aan op privé terrein. Het plan leidt tot nadelige gevolgen voor cliënt en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 3.18 De gemeente stelt dat er in een binnenstedelijke context sprake kan zijn van een hoge bebouwingsdichtheid. Client meent dat hier echter sprake is van een woonwijk buiten het centrum. Doordat er op dit moment al sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid zou bij verdere invulling extra zorgvuldig gekeken moeten worden naar de situering van de bebouwingmogelijkheden
- 3.19 De bewoners zullen geluidsoverlast ondervinden van op het dak geplaatste warmtepompen.
- 3.20 De omgevingsdialoog is uitgevoerd door de ontwikkelaar. Reclamanten hebben de dialoog als slordig en onvolledig ervaren. De boodschap was slechts "dit was het plan zoals de gemeente het wil". Van een dialoog en een zorgvuldige voorbereiding is dus nimmer sprake geweest.
- 3.21 Op de plantekeningen staat geen topografie aangegeven van de indeling Mariaplein. Hierdoor is de samenhang van het plan met de directe omgeving niet in beeld gebracht, waardoor dit aspect in het hele plan onderbelicht is.
- 3.22 Het bestaande hekwerk dat het terrein van de VvE afsluit, valt buiten de verbeelding van het bestemmingsplan. Dat geeft onduidelijkheid over de strook tussen het hek en de plankaart. Een strook van circa 3 meter wordt op deze manier een soort reststrook.
- 3.23 In andere bestemmingsplannen zoals 'Groot Mariadal' en 'Commandoterrein' worden ruimere zichtlijnen gehanteerd, waardoor de aantasting van de privacy van de omwonenden beter wordt gewaarborgd. Hierbij worden de kadastrale grenzen, de topografie en de erfafscheidingen duidelijk aangegeven. Reclamant geeft aan dat dit meer duidelijkheid verschaft en dat het verwarrend is dat een dergelijke ondergrond niet op dit plan is gebruikt. Er is geen sprake van consistent beleid met aandacht voor bestaande bouw.
- 3.24 Door de bouwwerkzaamheden zal de groenstructuur en de groene erfafscheiding aan de zijde Mariaplein verloren gaan. Omliggende waardevolle groenstructuren gaan enkel verloren en nieuwe komen er niet bij.
- 3.25 De groene zone behorende bij het plan heeft aan de zuidzijde slechts een breedte van 2 a 3 meter. Het overige groen ligt buiten het bestemmingsplan. Reclamant stelt voor dat bij nieuwbouw tegen de kerk een nieuw in te richten groenstructuur aan de zuidzijde kan worden aangelegd met een hoge gebruikswaarde; waar ook eerdere plannen vanuit gingen.
- 3.26 Met de Quickscan wordt onder andere de eekhoorn geobserveerd aan de achterzijde (zuidelijke zijde) van het plangebied. Er wordt gesteld dat er geen bomen met eekhoornnesten binnen het plangebied zijn, maar dat er wel mogelijk één in een boom zit van een aangrenzend perceel. Reclamant meent, op basis van eigen constatering, dat eekhoorns hun habitat hebben in het plangebied of in de directe omgeving. Het leef- en foerageergebied van een groep eekhoorns is niet opgenomen in het aanvullende onderzoek, terwijl het wel een beschermde diersoort is. Het is verboden eekhoorns te verontrusten of het nest te beschadigen of te bemachtigen. Met het plan wordt daarom gehandeld in strijd met de Wet natuurbescherming.
- 3.27 Door de aanwezigheid/komst van de bestaande functies (o.a. de mbo-school, bouwplan "De Snip" en een lagere school) in de omgeving valt er een steeds groter aantal verkeersbewegingen te registreren. De functies die in het bouwplan worden ondergebracht zullen ook extra bezoekend verkeer aantrekken met een steeds grotere parkeerdruk en veel 'zoekverkeer' tot gevolg.
- 3.28 De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een verdere toename van geluidsoverlast. Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de nieuw te bouwen

- woningen, maar niet naar de belasting van de bestaande bouw. De gevolgen van dit plan zijn niet goed onderzocht en onderbouwd. Reclamant verzoekt een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen, waardoor de geluidbelasting wordt beperkt.
- 3.29 De waarnemingen naar parkeerdruk zijn in de avonduren en alleen in een enkele maand (april) uitgevoerd. Hiermee zijn de waarnemingen weinig zinvol en niet representatief voor de actuele situatie (met name overdag). De parkeerdruk is volgens reclamant overdag het hoogst. Van een zorgvuldige en een representatieve telling is daarom geen sprake.
- 3.30 In de voorgestelde bouwplannen is inkijk in de woning van bewoners mogelijk en ook is er vrij uitzicht over de privé tuin. Deze inkijk maakt een enorme inbreuk op de privacy van de bewoners. De nieuwe vervangende groenstructuur is moeilijk realiseerbaar en zal pas na een groot aantal jaren van voldoende hoogte zijn. Daarnaast geldt dat dit slechts beperkt afscherming biedt na bladverlies in de wintermaanden.
- 3.31 Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van het naastgelegen complex en dit is slecht voor de gezondheid. Reclamant stelt dat een voorwaardelijke verplichting moet regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder mogelijk is.
- 3.32 De gemeente kan planschade voorkomen door een aanpassing van het plan.

Gemeentelijke reactie

- 3.
- 3.1. *Zie de beantwoording onder 1.1.*
- 3.2. *Zie de beantwoording onder 2.2.*
- 3.3. *Zie de beantwoording onder 1.8.*
- 3.4. *Zie de beantwoording onder 1.5.*
- 3.5. *In paragraaf 1.2 en op figuur 1.1 is het plangebied weergegeven op een luchtfoto. Daarmee is de samenhang van het plan met de directe omgeving ons inziens voldoende in beeld gebracht. De samenhang met de omgeving is bovendien door middel van foto's (figuur 2.2) nader inzichtelijk gemaakt.*
- 3.6. *De situering van een hekwerk kan binnen een bestemmingsplan niet worden geregeld. Bovendien is initiatiefnemer bereidt om samen met reclamant te kijken of een andere situering van het hekwerk mogelijk en wenselijk is. De betreffende strook tussen de nieuwbouw en de perceelsgrens wordt overigens groen aangekleed. In de regels is nu een voorwaardelijke verplichting opgenomen om die groene aankleding te waarborgen. Het (doen) gebruiken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is alleen toegestaan als er een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan wordt overlegd en binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de (zorg)woningen wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Zie artikel 7.3 van de regels. Zie ook de beantwoording onder 1.10.*
- 3.7. *Zie de beantwoording onder 1.1 en 3.5.*
- 3.8. *Zie de beantwoording onder 1.10.*
- 3.9. *Bij ontwikkelingen moeten vele aspecten tegen elkaar worden afgewogen. In dit geval is ervoor gekozen het behoud van de cultuurhistorische waarde van de kerk te laten prevaleren ten opzichte van een brede groenstructuur. Nieuwbouw tegen de kerk is vanwege cultuurhistorische waarden en het behoud van het Rijksmonument op basis van de bestaande regels niet toegestaan en bovendien ook niet wenselijk.*
- 3.10. *Zie de beantwoording onder 2.12.*

- 3.11. *Elke nieuwe ontwikkeling moet voorzien in haar eigen parkeerbehoefte, dat geldt ook voor ontwikkelingen rondom de mbo-school, bouwplan "De Snip" en de lagere school. Ook moet elke ontwikkeling op zichzelf aantonen dat omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om extra verkeersgeneratie zonder problemen en veilig te kunnen afwikkelen. Het is niet mogelijk om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen die nog niet onherroepelijk zijn. Zie verder ook de beantwoording onder 2.14.*
- 3.12. *Zie ook de beantwoording onder 2.15.*
- 3.13. *Zie de beantwoording onder 1.6.*
- 3.14. *Zie de beantwoording onder 1.1.*
- 3.15. *Zie de beantwoording van 2.16.*
- 3.16. *Zoals in de beantwoording onder 1.1 is aangegeven wordt het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt dan staat het hem vrij om een planschadeprocedure op te starten.*

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van deze zienswijze worden geen wijzigingen doorgevoerd.

3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Om aan te kunnen tonen dat er in de nieuwe situatie geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare afname van zonlicht, is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. In dit bezonningsonderzoek wordt bevestigd dat, gelet op de afstanden (11 meter tot de dichtstbijzijnde woning ten zuiden), de bouwhoogte en de zonnestand, er inderdaad geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare afname van zonlicht. Gelet op de draaiing van de zon, valt de schaduw van de bebouwing gedurende de dag ten westen, ten noorden en uiteindelijk ten oosten van de nieuwbouw. In verband met de draaiing van de zon en de situering van de woningen ten opzichte van de beoogde bebouwing, is er geen schaduwval ten gevolge van de toekomstige bebouwing ter plaatse van de betreffende woningen te verwachten. Schaduwhinder voor de woningen ten zuiden van het plangebied is niet aan de orde. Aan de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 een alinea toegevoegd. De bezonningsstudie zelf is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- In de bijlagen bij de regels was de “Staat van bedrijfsactiviteiten” opgenomen. Aangezien een verwijzing naar deze bijlage in de regels ontbrak en er geen reden bestaat om de verwijzing alsnog op te nemen (vanwege het ontbreken van een bedrijfsbestemming), is de bijlage verwijderd.