

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Westerhoven-Noord”

Collegevoorstel: 23 april 2024
Raadsbesluit: 30 mei 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven-Noord' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens deze periode zijn vijf reacties met zienswijzen binnengekomen op het plan.

De zienswijzen op het plan zullen op een anonieme wijze worden samengevat. Voor de beantwoording van de zienswijzen is gekeken naar de volledige inhoud. Vervolgens zal hierop een reactie worden gegeven, en zal worden beschreven tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan de zienswijzen hebben geleid. Ook wordt het plan op 2 punten ambtshalve aangepast.

Zienswijze 1

1.1 Als direct omwonende ben ik het oneens met dit besluit omdat:

- a. De verkeersdrukke in de Lange Akkers drastisch zal toenemen;
- b. Er een aantoonbare aanwezigheid is van steenmarters – een beschermde diersoort welke niet mag worden verjaagd, gestoord of gedood;
- c. De hoogte van de te realiseren woningen niet harmonieert met de bestaande bouwhoogtes aan de Lange Akkers. Het plan heeft mede daardoor een algeheel negatief effect op mijn privacy en woongenot;
- d. Dit een ongunstige invloed heeft op de waarde van mijn woning, die nu over vrij uitzicht beschikt;
- e. Het geplande bouwgebied dicht bij Natura2000 gebieden verkeert;
- f. Dit project de cultuurhistorische waarden te veel aantast;
- g. Het aantal woningen (ca. 70) is veel groter dan tijdens de informatieavonden is gezegd (ca. 56).

1.2. De toezegging van de gemeente uit de nota van inspraak om een barrière van een straat en groen tussen de woningen te creëren moet blijven staan.

Beantwoording gemeente:

1.1a. De meest logische route voor autoverkeer vanuit het plangebied is bijna altijd via de Heuvel (naar de N397 richting Valkenswaard, Eindhoven of Eersel), en anders via de Aarperstraat (richting Bergeijk). Hiertoe is de nieuwe weg naar de Heuvel (het Lijkpad) gerealiseerd, dit is voor het verkeer richting de N397 korter en gemakkelijker dan rijden via de Lange Akkers. In de toelichting bij het bestemmingsplan is beschreven dat het verkeer vanuit de woonwijk naar verwachting via de het Lijkpad zal afwikkelen, en dus niet via de Lange Akkers zal rijden.

1.1b. Om te toetsen of nader onderzoek nodig is op het gebied van natuur / beschermde diersoorten dient een QuickScan te worden gedaan. Bij het veldbezoek zijn geen sporen gevonden van een boommarter en er is geen aanleiding voor vervolgonderzoek, in tegenstelling tot onderzoek naar de aanwezigheid van wezels.

1.1c. De in het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 7 en 12 meter zijn gebruikelijk en worden als standaard toegepast binnen de gemeente. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn.

Wij stellen ons op het standpunt dat er geen onevenredige aantasting van het woongenot is door verlies van uitzicht of privacy. Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen is een normaal en geaccepteerd stedenbouwkundig beeld in Nederland. Bovendien grenzen de kavels niet direct aan elkaar, maar bedraagt de afstand tussen kavels naast het plangebied en de nieuw te bouwen kavels ca. 20 meter. Dit gebied tussen de bestaande woningen en de nieuwe ontwikkeling wordt bestemd en ingericht ten behoeve van groen en verkeer.

Om toch tegemoet te komen aan de zorgen van de omwonenden over de bouwhoogte is in de verbeelding en regels van het plan een aangepaste goot- en bouwhoogte van 4,5 en 10 meter respectievelijk opgenomen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Omdat deze woningen minder hoog gebouwd kunnen worden zal er minder inkijk zijn richting de bestaande woningen.

1.1d. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonomgeving. Indien u van mening bent dat door het plan schade is ontstaan kunt u een planschadeverzoek indienen. Het is van groot belang dat er voldoende woningen worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar huisvesting. De voorkeur voor de locatie van nieuwbouwwontwikkelingen is vastgelegd in het landelijke beleid ladder duurzame verstedelijking. Dit beleid geeft een voorkeur aan inbreidingslocaties in de bebouwde kom, en anders aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Dat kan dus betekenen dat hiermee het uitzicht van bestaande woningen zal verdwijnen. Er bestaat geen recht op een volledig ongewijzigde leefomgeving, inclusief vrij uitzicht. Het plangebied is volgens de ladder duurzame verstedelijking een passende locatie om een grotere woningbouwontwikkeling te realiseren.

1.1e. Uit de aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling en de daarbij behorende stikstofberekening blijkt dat het plan naar verwachting geen negatieve effecten zal veroorzaken op nabijgelegen Natura-2000 gebieden.

1.1f. Omdat het plangebied binnen de oude kern van Westerhoven ligt is voor het bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om de mogelijke waarden in kaart te brengen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarbij verplicht wordt om een archeologisch onderzoek te doen als er groot en diep genoeg gebouwd wordt. In de toelichting van het plan zijn ook de cultuurhistorische waarden van het gebied beschreven. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze waarden. In het bestemmingsplan is ook een aanduiding opgenomen op de plaats waar het oude Lijkpad heeft gelegen, binnen deze aanduiding is de groenstrook expliciet bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle lanen. Met het plan wordt daardoor de cultuurhistorische structuur juist versterkt.

1.1g. Nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten rekening houden met de inzichten en woningbouwbehoeftes van de huidige tijd. Gezien de grote woningbouwbehoefte voor kleinere en goedkopere woningen en het uitgangspunt voor zuinig ruimtegebruik is een grotere hoeveelheid woningen in het plangebied passend. Omdat het plan over meerdere jaren loopt is bovendien een flexibele juridische regeling wenselijk.

1.2 De barrière van groen en de straat is behouden in het vastgestelde bestemmingsplan. De toezegging is daarmee nagekomen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond, desondanks zien wij door deze zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 2

Cliënt exploiteert een loonbedrijf en schapenhouderij aan [adres] en komt hiermee op voor zijn bedrijfsbelangen en vraagt u deze niet uit het oog te verliezen. De ontwikkeling ter plaatse van het plangebied Westerhoven kan de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf namelijk beperken. Onze cliënt wil dit graag bij u onder de aandacht brengen en vraagt u te verklaren dat de beoogde herbestemming geen invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze locatie echter niet meegenomen. Bij het aspect geur wordt overigens wel naar andere locaties verwezen maar niet naar de locatie van cliënt.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze is een geuronderzoek uitgevoerd met als doel om vast te stellen of het houden van schapen op de genoemde locatie kan leiden tot een slecht woon- en leefklimaat in het plangebied en of het bedrijf door de bouw van de ontwikkeling in mogelijkheden zal worden beperkt. Deze is toegevoegd aan het bestemmingsplan als bijlage bij de toelichting. De conclusies zijn in de toelichting opgenomen.

Uit het geuronderzoek blijkt dat er voldoende afstand is van de ontwikkeling tot het genoemde bedrijf en dat de hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de beoogde woningen 3 ouE/m³ bedraagt. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Wel is in het plan een aanduiding opgenomen waarbij wordt verzekerd dat geen bijgebouwen binnen de worst-case afstandscontour tot de veehouderij van indiener (zie afbeelding) gerealiseerd kunnen worden.

Andersom blijkt ook uit het geuronderzoek dat de ontwikkeling Westerhoven-Noord niet zal leiden tot een beperking voor de veehouderij. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de bestaande woningen bedraagt 4,2 ouE/m³. Dit is al hoger dan de berekende voorgrondbelasting op de beoogde woningen (3 ouE/m³). Er zijn geen reële mogelijkheden om de geurbelasting in de richting van het plangebied te doen toenemen, aangezien de stal zich al op de rand van het bouwvlak bevindt, zo dicht mogelijk bij het plangebied. De veehouderij wordt dus niet in haar belangen geschaad door de beoogde ontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan.



Worst-case afstandscontour

Zienswijze 3

Ingediend door ZSC Westerhoven

3.1 Algemeen

ZSC Westerhoven blijft het belang van het voortbestaan van de voetbalvereniging benadrukken, en in dat belang blijven we ook benadrukken dat het belangrijk is dat er in Westerhoven nieuwe woningen worden gebouwd. We zijn geen tegenstander van de bouw van woningen op deze locatie.

We zijn tevreden met de wijze waarop de gemeente met onze vorige inspraakreactie is omgegaan. Het opnemen van de verplaatsing van veld 4 in het ontwerpbestemmingsplan ontvangen wij dan ook positief en we concluderen dat de gemeente daarmee invulling geeft aan nagenoeg alle punten uit onze vorige inspraakreactie.

De zorgen voor geluidhinder zijn in het ontwerpbestemmingsplan goed geadresseerd. We zijn blij met de voorwaardelijke verplichting.

We denken echter dat het de komende tijd nodig is om betrokken te blijven bij deze ontwikkeling vanwege de volgende punten:

3.2 Toekomstige weg

De verkeersbestemming doorkruist het toekomstig sportpark. Het liefst zouden we deze weg niet zien, maar we begrijpen de keuze hiervoor. Wij willen dat de weg geen enkel risico vormt voor de spelende jeugd en volwassenen, en maken ons zorgen over een veilig en logisch sportpark als die weg er zonder mitigerende maatregelen komt.

We kunnen in de toekomstige situatie niet met de huidige spoeivoorzieningen, onderhoudsmachines, etc. over de weg. Vooral het spoeien met slang en haspel is niet mogelijk. Een optimale oplossing zou zijn om de weg rond het sportpark te leggen, al hebben we geen beeld bij de haalbaarheid hiervan. We zijn ons bewust dat de uitwerking volgt na het bestemmingsplan, maar willen een veilige overgang wel volwaardig op tafel leggen.

3.3 Dimensionering

Het te verplaatsen sportveld is krap gedimensioneerd, gelet op voorzieningen die nodig zijn voor een voetbalveld op die locatie. Op het smalste gedeelte van de zone waar de sportbestemming is gesitueerd is de breedte ongeveer 64 meter, dat is exact de minimale maat van een voetbalveld. Daaromheen zijn echter nog allerlei voorzieningen nodig zoals ballenvangers, reling (gelet op de weg), wat ruimte voor ingooien etc. dat betekent dus dat een volwaardig veld binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is. We gaan graag in gesprek om ideeën van de gemeente hierover te horen. We krijgen veel vragen over onze leden hoe het zou werken en we willen de ideeën graag concretiseren.

3.4 Lichthinder

We staan open voor eventuele mitigerende maatregelen om lichthinder te voorkomen, zoals het aanpassen van onze lichtarmaturen. We zien dit wel graag gestaafd doormiddel van een onderzoek, deze ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Om goed in te kunnen schatten hoe groot het lichtprobleem is en of het oplosbaar is, zouden we het bestemmingsplan graag aangevuld zien met een lichtonderzoek voordat het vastgesteld wordt.

3.5 Fasering

We vragen ons af welke ideeën de gemeente heeft bij de fasering van de werkzaamheden. Vanuit het voetbalbelang redeneren wij dat het verstandig is om niet te wachten met het verplaatsen van het veld totdat alle woningen gebouwd zijn, maar om de verplaatsing al in de beginfase van het project te realiseren. Zodoende minimaliseren we de periode dat we het met een veld minder moeten doen. Ook het verplaatsen van de lichtmasten kan dan direct plaatsvinden, zonder dat deze masten ergens opgeslagen dienen te worden. Ook hierbij realiseren we ons dat dit geen discussie is voor het bestemmingsplan, maar dat deze wel wezenlijk kan zijn tijdens de uitvoering.

Beantwoording gemeente:

3.1 Ter kennis aangenomen.

3.2 Het verleggen van de weg om het sportpark heen is geen logische keuze. Hieraan zijn hogere kosten verbonden en er ontstaat een bochtige route richting het plangebied die niet aanvoelt als ontsluitingsroute van een wijk, terwijl de bedoeling juist is om mensen via deze weg naar de Heuvel willen laten rijden. Op de weg kunnen eventueel mitigerende maatregelen worden genomen om de verkeersveiligheid te borgen. Omdat in eerste instantie geen gevaarlijke situaties worden verwacht maakt dit uit van de inrichting van de weg in de volgende planfase. Daarbij kunnen we ook aandacht besteden aan het oversteken met onderhoudsapparatuur. Wij zullen hierover te zijner tijd in overleg gaan.

3.3 Ballenvangers en een reling kunnen worden geplaatst op de erfgrens, hiervoor is in de breedte nauwelijks extra ruimte nodig. Wel is er nog extra ruimte nodig om in te gooien. Gezien de ligging van beide wegen aan de noord- en zuidkant van het voetbalveld is het niet mogelijk om de sportbestemming te verbreden. Dit kan betekenen dat het voetbalveld enkele meters smaller wordt dan normaal. Omdat het een oefenveld betreft en geen wedstrijdveld hoeft deze ook niet strikt 64 meter breed te zijn. Wel kunnen we meer ruimte gunnen in de lengte door de bestemming aan de westkant met 12 meter te verbreden. Hierbinnen past een rechthoek van 65 bij 100 meter. Hoewel door zaken als ingooiruimte het veld wellicht niet breed genoeg gemaakt kan worden, is het wel mogelijk om een veld van 100 meter lang aan te leggen binnen deze bestemming. Wij zijn van mening dat ZSC Westerhoven hiermee voldoende ruimte heeft om een trainingsveld te realiseren.

3.4 In de toelichting wordt verwezen naar een onderzoek die geen onderdeel uitmaakt van de bijlagen, de tekst in de toelichting is daarom aangepast. Om lichthinder vanuit de lichtmasten bij de voetbalvelden te voorkomen en onder de maximale waarden te blijven zijn mitigerende maatregelen mogelijk. De uitwerking hiervan is onderdeel van de volgende planfase en zal dus nog volgen. Wij zullen hierover te zijner tijd in overleg gaan.

3.5 Zoals u zelf al stelt is de fasering geen onderdeel van het bestemmingsplan. Over de fasering zullen wij te zijner tijd in overleg gaan.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

4.1 De ambtshalve wijziging van de verhoging van het aantal woningen van 56 naar 70 woningen vinden wij erg fors. Dit aantal van 70 kan alleen bereikt worden door duplexwoningen toe te voegen aan het plan, en daar zit dan ook meteen ons grootste bezwaar.

We hebben laten uittekenen wat het betekent als duplexwoningen (zoals beoogde ontwerp van Franken-Architectuur uit het plan Meerendreef te Luyksgestel) worden gebouwd tussen de vastgestelde wegen op de eerste woonblok locaties grenzend aan de bestaande woningen aan de Lange Akkers, om te kunnen beoordelen wat vanaf die woningen de inkijk wordt in onze tuinen en in onze huizen. Daaruit kunnen wij alleen maar concluderen dat dit voor ons volstrekt onacceptabel is.

We zijn met de klankbordgroep tot een gedragen plan gekomen. Jammer om te zien dat we daar nu geen zekerheden in krijgen en zelfs al dingen in aangepast worden (56 woningen versus 70 woningen, seniorenwoningen van één laag met kap achter onze woningen, tot nu mogelijk duplexwoningen).

Wij willen dan ook graag op een of andere manier vastgelegd zien dat de gestapelde woningen (maximaal 20, aldus het ontwerpbestemmingsplan) niet op de eerste woonblok kavels direct achter de woningen aan de Lange Akkers worden geplaatst.

4.2 Daarnaast blijven wij van mening dat 12 meter hoog onnodig en niet passend is. De woningen aan de Lange Akkers zijn slechts 8,30 - 8,50 meter hoog.

Daarnaast vertrouwen wij erop dat wij als direct aanwonenden nauw betrokken worden bij de verdere ontwikkeling van dit woongebied.

Beantwoording gemeente:

4.1 Voor uw opmerking over de woningaantallen verwijzen wij naar onze beantwoording in 1.1g. Hoewel het plan nu voorziet in gestapelde woningbouw betekent dit niet dat daarmee de goot- en bouwhoogtes ook verhoogd worden. Gestapelde woningen blijven hierdoor binnen de kaders van reguliere woningen en maken daardoor ruimtelijk gezien geen verschil. Hoewel we gestapelde woningen omwille van de flexibiliteit van het plan nergens willen uitsluiten, hebben wij zoals benoemd in argument 1.1c wel besloten om de goot- en bouwhoogte in het zuidelijke deel van het plangebied te verlagen.

4.2 De in het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 7 en 12 meter zijn gebruikelijk en worden als standaard toegepast binnen de gemeente. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn.

Om toch tegemoet te komen aan de zorgen van de omwonenden over de bouwhoogte is in de verbeelding en regels van het plan een aangepaste goot- en bouwhoogte van 4,5 en 10 meter respectievelijk opgenomen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied.

Conclusie:

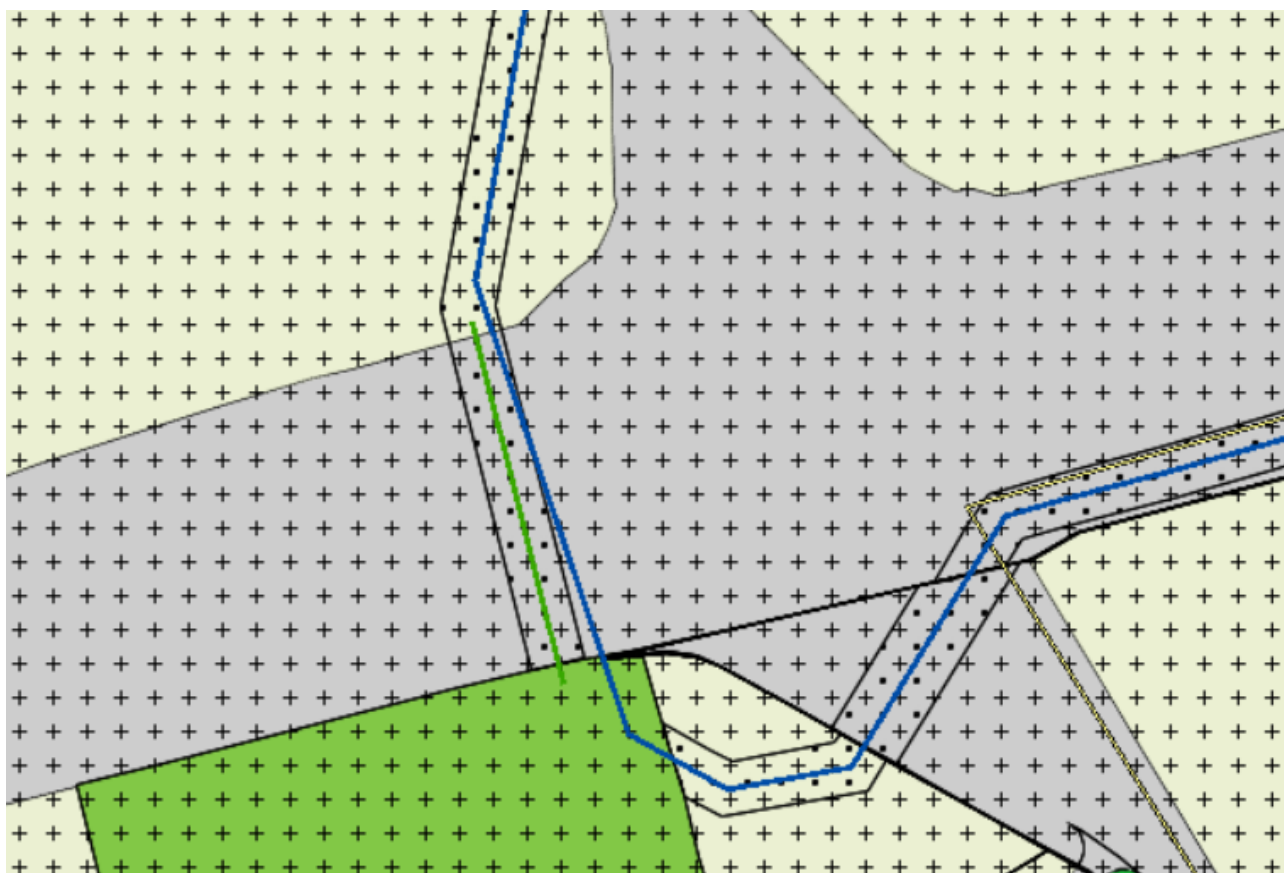
De zienswijze is ongegrond, desondanks zien wij door deze zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 5

Ingediend door waterschap De Dommel

Het waterschap blijft graag zeer nauw betrokken bij de planuitwerking van de waterberging binnen deze nieuwe wijk. Het opstellen van een sluitend en gedetailleerd waterplan is ook nodig voor het krijgen van een watervergunning.

In het hoekje van de bestemming sport loopt een riooltransportleiding. Deze is in 2023 in samenwerking tussen gemeente en waterschap verlegd. In het ontwerp BP is geen beschermingszone opgenomen voor deze riool leiding, dat is wel nodig. Hieronder een kaartuitsnede ter verduidelijking. De groene rioolleiding is komen te vervallen. De blauwe lijn is de nieuwe ligging.



Beantwoording gemeente:

De gevraagde wijziging is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook vinden er enkele ambtshalve wijzigingen plaats. De wijzigingen zijn hieronder beschreven.

Regels

- De regels verwijzen nu naar de aanduiding “cultuurhistorische waarden” zoals in de verbeelding opgenomen, hiervoor werd verwezen naar de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' wat niet overeenkwam met de verbeelding. Dit is ambtshalve aangepast.
- Er zijn regels toegevoegd ten behoeve van de riooltransportleiding die door het plangebied loopt.
- Er zijn regels toegevoegd ten behoeve van de milieuzone geur, hierbinnen zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

Verbeelding

- Om de flexibiliteit in het plan te behouden zijn twee stukjes verkeersbestemming, bedoeld ten behoeve van een insteekweg voor parkeerkoffers, weggehaald en vervangen door de bestemming 'woongebied'. Dit is ambtshalve aangepast.
- In het noordoosten van het plan is een aanduiding toegevoegd ten behoeve van een bestaande riooltransportleiding.
- In het westen is een smalle aanduiding milieuzone geur opgenomen.
- Het toegevoegde voetbalveld wordt aan de westkant met 12 meter verlengd.

Toelichting

- De tekst over mogelijke lichtoverlast is aangepast