

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Ringovenpark Panningen

1. Inleiding

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 19 wooneenheden. Het gebouw is geprojecteerd ter plaatse van het huidige parkeerterrein bij het voormalige bankkantoor.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen', waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader in de vorm van dit bestemmingsplan noodzakelijk is.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 20 januari 2023 tot en met 2 maart 2023 ter inzage gelegen.¹ Deze tervisielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad.² Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.³

Er zijn gedurende bovengenoemde periode de volgende zienswijzen ingediend:

1. ARAG, [REDACTED] en [REDACTED], d.d. 21 februari 2023 ontvangen 22 februari 2023;
2. Achmea rechtsbijstand, [REDACTED] d.d. 16 februari 2023 ontvangen 22 februari 2023;
3. 1 [REDACTED] pro-forma zienswijze ontvangen 1 maart 2023. Aanvulling op pro-forma zienswijze ontvangen d.d. 28 maart 2023.

De initiatiefnemer is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen nog in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijzen. Hierdoor is het plan op onderdelen nog gewijzigd. Deze wijzigingen zijn beschreven in deze nota.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven wat de conclusie is en of de grond leidt tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Zienswijze 1

ARAG, [REDACTED]

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Stikstof**
Indieners stellen dat aan de toelichting geen Aerius-berekening met de meest recente software (versie 2022) ten grondslag ligt.

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

Inhoudelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 januari 2023 ter inzage gelegd met een AERIUS-berekening van de op dat moment meest recente versie van de AERIUS Calculator. Op 26 januari 2023 is de nieuwste versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. Indieners stellen terecht dat de AERIUS-berekening geactualiseerd moet worden naar de meest recente versie van AERIUS. Er is daarom een nieuwe berekening uitgevoerd en beoordeeld. Hieruit blijkt dat het beoogde plan nog steeds niet zorgt voor een significante toename in stikstofdepositie. Hierdoor kunnen wederom de negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden, die zich op een afstand van meer dan 6 kilometer gemeten vanaf de projectlocatie zijn gelegen, worden uitgesloten.

Conclusie

Omdat er een actualisatie plaatsvindt van de AERIUS-calculator vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, is er een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij de toelichting toegevoegd.

2. *Grond* **Privacy en uitzicht**

Indieners zijn van mening dat er als gevolg van de nieuwbouw forse inkijk in hun tuinen en woningen ontstaat. Indieners verzoeken dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Inhoudelijke reactie

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet met het oog op een goede ruimtelijke ordening⁴ rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Privacy is een van de aspecten die hierbij een rol kan spelen. Enige invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen woningen, maar ook vermindering van privacy is echter onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied, waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt. De kortste afstand van de tuinen van indieners tot het nieuwe bouwvlak bedraagt respectievelijk [REDACTED]

[REDACTED]. De kortste afstand van de woningen van indieners tot het nieuwe bouwvlak bedraagt respectievelijk [REDACTED]. Dit is te beschouwen als een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied. Daarbij komt nog dat in het gebied tussen het nieuwe woongebouw en de bestaande woningen bebouwing en groen is gesitueerd. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woningen niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Uit jurisprudentie volgt dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving. Een beroep op schending van privacy slaagt slechts wanneer het evident is dat die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.⁵ Daar is in dit geval gezien het bovenstaande geen sprake van.

Conclusie

Deze gronden leiden er niet toe dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

3. *Grond* **Privacy en uitzicht**

Indieners verzoeken om, wanneer het plan toch doorgang vindt, om in de planregels te borgen dat er geen balkons aan de achterzijde gerealiseerd worden. Gesteld wordt dat balkons aan de achterzijde van het pand zorgen voor een afname van de privacy in de tuinen van indieners.

Inhoudelijke reactie

Een beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 2 onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp van het woongebouw is op 18 juli 2022 op hoofdlijnen goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zoals te zien is in het beeldkwaliteitsplan zijn de balkons aan de zijde van het Ringovenpark voorzien. Het beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en krijgt daarmee een juridische status. De bouwregels opgenomen in artikel 4.2 van de planregels sluiten het realiseren van balkons aan de achterzijde echter niet uit. In afstemming met de initiatiefnemer wordt in de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan geborgd dat de buitenruimten met een verblijfsfunctie gerealiseerd moeten worden in de

⁴ Artikel 3.1 Wro

⁵ Vgl. bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:4052

voorgevelrooilijn. Daarmee wordt uitgesloten dat deze gerealiseerd worden aan de zijde van de woningen van indieners. Hiermee wordt de inbreuk op de privacy van omwonenden tot een minimum beperkt.

Conclusie

De wens van de indieners heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 4.2 van de planregels wordt geborgd dat de balkons uitsluitend gerealiseerd mogen worden in de voorgevelrooilijn.

4. *Grond* **Privacy en uitzicht**

Indiener verzoekt om, in aanvulling op punt 3, initiatiefnemers te verplichten om leibomen te plaatsen over de gehele lengte van de perceelsgrens tussen de parkeerplaats en de aangrenzende percelen. Dit om nog enige vorm van privacy in de tuin van de indieners te waarborgen.

Inhoudelijke reactie

Zoals ook aangegeven in punt 2 van deze zienswijze, is vermindering van privacy onvermijdelijk bij het wonen en leven in binnenstedelijk gebied. De ruime afstand van het nieuwe bouwvlak tot de achterste perceelsgrens van indieners, zorgt ons inziens voor voldoende buffer om de privacy te borgen. Dit mede gelet op de diepte van de tuin en de afstand van het nieuwe bouwvlak tot de woningen van indieners. Daarnaast is er op eigen terrein niet voldoende ruimte voor het aanplanten en in stand houden van de bomen. Zoals onder punt 3 reeds aangegeven, wordt met het uitsluiten van de realisatie van balkons, anders dan aan de voorgevelrooilijn, maximaal tegemoetgekomen aan de wens van indieners om inkijk tot een minimum te beperken. De aanplant van leibomen op de perceelsgrens voegt hieraan gelet op de afstand en zichtlijnen niets toe.

Conclusie

De wens van de indieners heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. *Grond* **Privacy en uitzicht**

Naar opvatting van de indieners is de bouwhoogte van 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter hoger dan noodzakelijk. Indieners pleiten voor een hoofdgebouw van maximaal 3 bouwlagen.

Inhoudelijke reactie

Er is door de indieners geen motivering aangeleverd die de aanvaardbaarheid van het plan bij het ontbreken van een vierde bouwlaag onderbouwt. Waarin de effecten op de omgeving bij bouw van drie lagen verschillen van de effecten bij de bouw van vier lagen is dan ook niet duidelijk. De stedenbouwkundige opzet is middels een zorgvuldig proces met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) tot stand gekomen. Middels een variantenstudie, volumemaquette en 3D-beelden is de uiteindelijke vorm en situering ontstaan. Hierbij is gekeken naar de positionering en de bouwhoogten van het plan ten opzichte van de omliggende (bestaande) bebouwing.

- De knik in het gebouw verbindt de Rabobank met de rijwoningen en maakt dat het nieuwe gebouw familie wordt van de overige appartementengebouwen in het park. Deze hebben veelal een knik en centraal trappenhuis om de totale massa te verkleinen en een vorm van beweging te realiseren in het gebouwde. Daarnaast volgt deze knik het straatprofiel.
- De hoogte van 4 lagen past de locatie goed, gezien dit trapsgewijs oploopt van de rijwoningen op de straat Ringovenpark, naar het nieuwe woongebouw en de Rabobank, naar de appartementengebouwen verder in het Ringovenpark, zoals woongebouw Appelvink.
- Voor de positie van het gebouw is gekozen voor een vergelijkbare afstand tot de rijwoningen op de Ringovenstraat als de afstand van de rijwoningen tot het woongebouw Appelvink. Dit gebouw bestaat uit 6 bouwlagen. Een gebouw van 4 bouwlagen is daarmee niet onevenredig.

Ons inziens is een gebouw van 4 bouwlagen met deze situering daarom acceptabel in dit gebied.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. *Grond* **Laddertoets**

Indieners stellen dat de laddertoets (artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening) inconsistent is. Er wordt gesproken van een behoefte aan sociale huur- een eengezinswoningen, het plan betreft echter

appartementen in het middenhuursegment. Betwist wordt of de appartementen in een behoefte voorzien.

Inhoudelijke reactie

Uit het woningmarktonderzoek 'Thermometer woningmarkt Peel en Maas' (door het college van B&W vastgesteld op 6 september 2021) blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huur en goedkope koop. Echter betekent dit niet dat er aan andere woningtypen geen behoefte is. Landelijk is bekend dat er een grote behoefte is aan woningen in het segment middenhuur. Daarom is op landelijk niveau de nationale bouw- en woonagenda opgesteld. Vervolgens zijn ook op provinciaal niveau afspraken gemaakt tussen het rijk, provincie Limburg en corporaties over het toevoegen van onder meer woningen in het middenhuursegment. Dit is vastgelegd in de provinciale prestatieafspraken uit oktober 2022. Deze zijn verder uitgewerkt in de woondeal Limburg die in maart 2023 is ondertekend. Ook in Peel en Maas is er behoefte aan woningen binnen dit segment. Het woningmarktonderzoek uit 2021 is vertaald naar een woonagenda per kern. Hierin zijn alle harde en zachte plannen met een bepaalde mate van concreetheid opgenomen. Uit de woonagenda van Panningen blijkt dat er vanaf 2021, tot 2030 behoefte is aan ruim 50 woningen in het segment middenhuur. De woningen uit het onderhavige plan passen binnen die behoefte.

Op dit moment wordt het woningbehoefte onderzoek uit 2021 geactualiseerd. Dat onderzoek is nog niet definitief gereed, maar de eerste en voorlopige bevindingen wijzen erop dat de behoefte binnen de gemeente hoger is dan in het onderzoek uit 2021. Dat zal het geval zijn in alle segmenten, maar vooral in het betaalbare segment waar onder meer middenhuurwoningen onder vallen. Wanneer de ontwikkeling van woningen invulling geeft aan een behoefte, zoals hierboven reeds is onderbouwd, en daarnaast gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Het Ringovenpark is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor onder andere wonen en dienstverlening. De laddertoets is consistent toegepast en de ontwikkeling doorstaat de toets.⁶

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. Bovenstaande motivering is derhalve opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de toelichting.

7. Grond Omgevingsverordening Limburg

Indieners stellen dat er geen onderbouwing is voor de toetsing aan artikel 2.2.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg (ladder voor de duurzame verstedelijking).

Inhoudelijke reactie

De onderbouwing van artikel 2.2.2 lid 2 van de 'Omgevingsverordening Limburg' staat in alinea 3.2.2 en verder van de toelichting bij ontwerpbestemmingsplan onder 'beoordeling plan'. Hierin wordt ook verder verwezen naar paragraaf 3.1.2 en 3.3 van de toelichting.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Grond Parkeerplaats

Indieners stellen dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde, grenzend aan de percelen van de indieners, intensiever worden gebruikt. Indieners zijn van mening dat er aandacht moet blijven voor groen op deze parkeerplaats. E.e.a. zal geborgd moeten worden in een landschappelijk inrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting in de regels wordt vastgelegd.

Inhoudelijke reactie

Bij de planvorming is er voldoende aandacht geweest voor groen. De positionering van het woongebouw zorgt ervoor dat de bestaande groenstructuren uit het Ringovenpark doorgezet worden. Daarnaast komt er groen terug in de gevel van het woongebouw. Vanuit de parkzijde ontstaat hierdoor een groen aanzicht van het plan. Dit is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan en hieraan is gekoppeld door middel van een voorwaardelijke verplichting.

⁶ Vgl. ECLI:NL:RVS:2017:1724

De stelling dat er een intensivering van het gebruik van de parkeerplaats plaatsvindt is niet juist. Voor de beoordeling van de intensivering van het gebruik wordt de maximale ruimte in het huidige planologisch kader afgezet tegen de ruimte in het nieuwe planologische kader. In het huidige planologisch kader 'bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen' hebben de gronden de bestemming 'Dienstverlening'. Het gebruik van de gronden als parkeerplaats bij de bestemming 'Dienstverlening' is al toegestaan. Om te bepalen of er sprake is van een intensivering wordt gekeken naar de verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie 317 is een kantoor met baliefunctie de maatgevende functie die past binnen de huidige bestemming. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 13,5 voertuigen per 100m² bruto-vloeroppervlakte. Dit betekent, uitgaande van de bestaande vloeroppervlakte van ongeveer 2500m², een bestaande planologische verkeersgeneratie van ongeveer 337 voertuigen per etmaal.

De parkeerplaats wordt in de toekomstige situatie gebruikt ten behoeve van zowel de nieuwbouw van 19 woningen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, als door de transformatie van de voormalige Rabobank in 39 studio's, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Zoals is opgenomen in de toelichting van het onderhavige, geldt voor de nieuwbouw een verkeersgeneratie van 120 voertuigen per etmaal. Voor de transformatie van het bestaande pand van de Rabobank geldt een verkeersgeneratie van 160 voertuigen per etmaal. De beide ontwikkelingen samen zorgen dus voor een verkeersgeneratie van 280 voertuigen per dag. Er is dus geen sprake van een toename van de verkeersintensiteit ten opzichte van het huidige planologisch kader, maar van een afname.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. Bovenstaande motivering is derhalve opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting.

9. *Grond* **Geluidsoverlast parkeerplaats**

Indieners opteren om, naast de leibomen, een geluidsabsorberende erfafscheiding op de perceelgrens tussen de parkeerplaats en de tuinen van de indieners te plaatsen. Indieners hopen dat hiermee de gestelde toename van geluidsoverlast wordt beperkt.

Inhoudelijke reactie

Zoals in punt 8 is gemotiveerd is er geen intensivering van het gebruik van het perceel. De aanname dat er een toename is van geluidsoverlast is daarmee niet onderbouwd en ook niet aannemelijk. Er is immers geen sprake van een verruiming van de mogelijkheden binnen het huidige planologisch kader. Op eigen terrein moet rekening gehouden worden met piekgeluiden, zoals het dichtslaan van autoportieren en het optrekken van auto's. Bij piekgeluiden speelt het aantal geen rol, alleen de hoogte. Daarmee is zowel in het huidige als in het toekomstige planologische kader sprake van dezelfde piekniveaus. Het dichtslaan van portieren is bovendien een omgevingseigen geluid in een woonomgeving. Een geluidsabsorberende erfafscheiding op de perceelgrens is ons inziens daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. *Grond* **Vermindering zonlichttoetreding**

Indieners missen een bezonningstudie, aangezien ze vrezen voor een afname van zonlichttoetreding in hun tuin en huis als gevolg van het plan.

Inhoudelijke reactie

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Ten behoeve van de planvorming is voor de volledigheid toch een bezonningsstudie uitgevoerd naar de effecten op de bezonning van omliggende percelen door het woongebouw. Deze bezonningsstudie is ook getoond tijdens de omgevingsdialoog op 10 mei 2022. De bezonningsstudie maakt de schaduwwerking van het gebouw op de omliggende percelen en bebouwing zichtbaar. Hierbij is gekeken naar de ochtend-, middag- en avondzon op een maatgevende dag in alle vier de seizoenen. Hieruit blijkt dat het gebouw in de winter-, lente- en herfstperiode schaduwwerking geeft op een gedeelte van het perceel [REDACTED]. Het nieuwe woongebouw heeft geen schaduwwerking op de gevels van de woning. De schaduwwerking op (een gedeelte van) de tuin is van relatief korte duur. Hierdoor neemt ons inziens de bruikbaarheid van deze plek niet onaanvaardbaar af. Deze schaduwwerking is ons inziens inherent aan het wonen in de 'binnenstedelijke omgeving' en is dermate beperkt dat van onevenredig nadeel geen sprake is.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. De bezonningsstudie is opgenomen in paragraaf 5.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan en maakt als bijlage 11 onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

11. *Grond* **Toename gebruik pad langs woning**

Indieners verwachten een toename van het gebruik van het pad [REDACTED] met alle overlast van dien. Gevraagd wordt of er mogelijkheden zijn om dit gebruik te beperken.

Inhoudelijke reactie

Het pad [REDACTED] betreft een openbaar voet- en fietspad. Dit pad vormt een verbinding tussen het Ringovenpark en de Ringovenstraat en zal zoals aanwezig (conform bestemming) worden gehandhaafd. Daarnaast ligt het niet in de verwachting dat met de komst van 19 woningen het gebruik van dit voet- en fietspad dusdanig zal toenemen dat dit leidt tot onaanvaardbare overlast.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. *Grond* **Waardedaling woning**

Indieners vrezen voor een waardedaling van hun woning als gevolg van het plan. En zijn voornemens een planschadeclaim in te dienen.

Inhoudelijke reactie

Voor zover gesteld wordt dat sprake is van een waardevermindering van de omliggende objecten, wordt gewezen op de mogelijkheid om, nadat het planologisch kader (het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.⁷ Via de voorgeschreven procedure zal dan bepaald worden of sprake is van een waardevermindering van de betreffende objecten. Indien aan de orde zal dit vervolgens ook gecompenseerd worden. Kortheidshalve wordt voor meer informatie hierover verwezen naar de gemeentelijke website.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een eventuele planschadeclaim staat los van deze ruimtelijke procedure.

13. *Grond* **Niet overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, gezien de aangevoerde gronden**

Indieners vragen het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze zijn er geen gronden die er toe leiden dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zoals hierboven beschreven op onderdelen aangepast. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

3. Zienswijze 2

Achmea rechtsbijstand, [REDACTED]

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

⁷ Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

1. **Grond Aantasting woongenot**

Het plan tast het woongenot van indiener aan, doordat:

- a. het gebouw te dicht op het perceel [REDACTED] ligt;
- b. het gebouw een maximale goothoogte heeft van 14 meter;
- c. de verkeersintensiteit zal toenemen;
- d. schaduwwerking
- e. er geen sprake is van een overgangsgebied, bijvoorbeeld door de realisatie van een groenwal, beekje of loopgebied tussen het woongebouw [REDACTED].

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren punt a t/m d van deze grond hetzelfde als een aantal gronden van zienswijze 1. Korthedshalve verwijzen wij daarom naar punt 5, 8 en 10 van de beantwoording van zienswijze 1. Ten aanzien van punt e: Het gebied tussen [REDACTED] en het nieuwe woongebouw is gedeeltelijk eigendom van de gemeente en gedeeltelijk van de initiatiefnemer. De gemeentelijke gronden zijn op dit moment bestemd voor verkeer. De inrichting bestaat uit een groene zone en een openbare weg. Gelet op het huidige en toekomstige gebruik is het niet wenselijk of noodzakelijk om dit gebied anders in te richten. Deze overgangszone zal daarom in stand blijven bij de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan anders dan opgenomen in de punten uit zienswijze 1 waar in de beantwoording van deze grond naar is verwezen.

2. **Grond Geluidsoverlast**

Indiener vreest voor geluidsoverlast, doordat:

- a. er een toename is van het aantal verkeersbewegingen;
- b. de inrit van de parkeerplaats direct langs [REDACTED] ligt;
- c. er niet onderzocht is wat de toename van het verkeer betekent voor indiener.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren punt a van deze grond hetzelfde als punt 8 van zienswijze 1. Korthedshalve verwijzen wij daarom naar punt 8 van de beantwoording van zienswijze 1. In het huidig planologisch kader 'bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen' is de locatie waar de ontsluiting is voorzien, bestemd tot verkeer-verblijfsgebied. Op grond van de planregels kunnen de gronden met deze bestemming onder meer gebruikt worden voor wegen, straten, paden en pleinen en parkeervoorzieningen. Het gevraagde gebruik is dus al planologisch geregeld en het wegennet wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Ten opzichte van het huidige planologisch toegestane gebruik, zal het aantal verkeersbewegingen ook niet toenemen, maar zelfs afnemen. Dit hebben wij ook onderbouwd in de beantwoording van punt 8 van zienswijze 1. Gelet op de berekende verkeersgeneratie van 280 voertuigen per dag, is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan anders dan opgenomen in het punt uit zienswijze 1 waar in de beantwoording van deze grond naar is verwezen.

3. **Grond Verkeer**

Het plan zorgt volgens indiener voor een forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Het verkeersonderzoek is niet volledig, omdat een onderbouwing of de toename van de verkeersdruk aanvaardbaar is ontbreekt.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 8 van zienswijze 1. Korthedshalve verwijzen wij daarom naar punt 8 van de beantwoording van zienswijze 1.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan anders dan opgenomen in het punt uit zienswijze 1 waar in de beantwoording van deze grond naar is verwezen.

4. **Grond Privacy**

Het plan zorgt volgens indiener voor inkijk in zijn/haar woning en tuin en maakt inbreuk op zijn/haar privacy.

Inhoudelijke reactie

Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen woningen, maar ook vermindering van privacy is onvermijdelijk bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van de tuin van indiener tot het bouwvlak bedraagt [REDACTED]. De afstand van de woning tot het bouwvlak bedraagt [REDACTED]. Zoals ook opgenomen in punt 5 van zienswijze 1 is de situering van het gebouw een zorgvuldige overweging geweest. [REDACTED]

[REDACTED]. Waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat in het bouwplan de gevelopeningen in de zijgevel t.b.v. slaapkamers zijn. Er worden geen leefruimten gesitueerd met gevelopeningen in deze zijgevel. Daarnaast is wettelijk vastgelegd⁸ dat gevelopeningen op minimaal 2 meter van de perceelgrens gerealiseerd moeten worden. Ook aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.⁹

Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij [REDACTED] niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. **Grond Vrij uitzicht**

Indiener verliest zijn vrije uitzicht. Gesteld wordt dat het verlagen van het woongebouw deze grond kan wegnemen.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond deels hetzelfde als punt 5 van zienswijze 1. Korte tijdshalve verwijzen wij daarom naar punt 5 van de beantwoording van zienswijze 1.

De woning van indiener kijkt aan de voorzijde uit op de straat, wooncomplexen Appelvink, Blauwvink en het Ringovenpark. De perceelgrenzen aan de achterzijde van de woning van indiener zijn geheel voorzien van erfafscheiding en andere bebouwing. [REDACTED]

[REDACTED]. Het nieuwe wooncomplex wordt achter de woning gerealiseerd op de bestaande parkeerplaats. [REDACTED]

[REDACTED] Hierdoor zal een gedeelte van het uitzicht op de parkeerplaats worden vervangen door uitzicht op het nieuwe woongebouw.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat er geen recht op (blijvend) vrij uitzicht bestaat, dit is onder andere vastgesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 28 juli 2021.¹⁰

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. **Grond Schaduwwerking**

Het plan zorgt voor schaduwhinder op [REDACTED]. Dit tast het woongenot aan. Ook ontstaat hierdoor schade aan de beplanting en leveren de zonnepanelen minder op.

Inhoudelijke reactie

⁸ Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek

⁹ Vgl. ECLI:NL:RVS:2014:1814

¹⁰ Vgl. ECLI:NL:RVS:2021:1671

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Ten behoeve van de planvorming is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de effecten van de bezonning van omliggende percelen door het woongebouw. Deze bezonningsstudie is ook getoond tijdens het omgevingsdialoog op 10 mei 2022. De bezonningsstudie maakt de schaduwwerking van het gebouw op de omliggende percelen en bebouwing zichtbaar. Hierbij is gekeken naar de ochtend-, middag- en avondzon op een maatgevende dag in alle vier de seizoenen. [REDACTED]. In de andere perioden is er amper tot geen sprake van schaduwwerking op de woning en de tuin van de indiener. De schaduwwerking is van relatief korte duur. De impact op de planten en de eventueel toekomstig te plaatsen zonnepanelen is daardoor minimaal. Ons inziens neemt de bruikbaarheid van deze plek niet onaanvaardbaar af.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. De bezonningsstudie is opgenomen in paragraaf 5.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan en maakt als bijlage 11 onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

7. Grond **Planschade**

Aanpassing van het plan kan volgens indiener planschade voorkomen.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 12 van zienswijze 1. Korteidshalve verwijzen wij daarom naar punt 12 van de beantwoording van zienswijze 1.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Grond **Niet overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, gezien de aangevoerde gronden.**

Indiener vraagt het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze zijn er geen gronden die er toe leiden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 3

[REDACTED]

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. Grond **Bouwhoogte**

Indieners stellen dat de beoogde bouwhoogte een forse inbreuk maakt op uitzicht, lichtinval en privacy. Gevraagd wordt de bouwhoogte terug te brengen naar 3 bouwlagen.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 5 van zienswijze 1. Korteidshalve verwijzen wij daarom naar punt 5 van de beantwoording van zienswijze 1.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Grond **Privacy**

Het plan maakt een woongebouw mogelijk dat is gesitueerd op 5 meter van de openbare weg en 32 meter van gebouw Appelvink. Indieners stellen dat dit moreel onverantwoord is in het kader van de privacy. De geplande balkons kunnen volgens indieners beter richting JF Kennedylaan worden gerealiseerd.

Inhoudelijke reactie

Invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen woningen, maar ook vermindering van privacy is onvermijdelijk bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. De afstand van [REDACTED] tot het bouwvlak bedraagt [REDACTED]. Dit is een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied. De afstand van [REDACTED] tot het naastgelegen [REDACTED] is ongeveer [REDACTED] meter. Het nieuwe woongebouw wordt dus op een grotere afstand gerealiseerd. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling (korthedshalve verwijzen we hiervoor naar punt 5 van de beantwoording van zienswijze 1). Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woning niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. **Grond Geluid**

Indieners stellen dat door intensivering van de kavel en 24/7 gebruik de geluidshinder zal toenemen. Ook de plaatsing van de warmtepompen op het dak zal zorgen voor meer geluid. Indieners vragen of een sedumdak een optie is.

Inhoudelijke reactie

Er vindt geen intensivering van het gebruik van de kavel plaats. De gebruiksfunctie wordt slechts gewijzigd. Korthedshalve wordt voor de motivering verwezen naar de beantwoording van punt 8 van zienswijze 1.

Om de geluidsoverlast als gevolg van warmtepompen met een buitenunit tegen te gaan, gelden er vanaf 1 april 2021 in Nederland maximale geluidsnormen. Artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een buitenunit maximaal 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming geldt. Gelet op de afstand van het nieuwe woongebouw tot [REDACTED] is het aannemelijk dat de geluidsbelasting op de appartementen in het nieuwe woongebouw maatgevend is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuwe woongebouw moet worden beoordeeld of de norm van 40dB(A) niet wordt overschreden. Een sedumdak, zoals voorgesteld door indieners, zou een van de opties voor een geluidsabsorberende maatregel kunnen zijn, wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat hier maatregelen getroffen moeten worden.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. **Grond Parkeren**

Indieners vragen zich af of er voldoende parkeerplaatsen zijn en of het parkeren niet anders/elders ingericht kan worden.

Inhoudelijke reactie

Het algemene uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat een initiatief op eigen terrein kan voldoen aan de parkeervraag. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas', vastgesteld door de Raad op 19 juni 2018. Parkeren elders is dus niet aan de orde.

De parkeerplaats wordt gebruikt ten behoeve van zowel de nieuwbouw van 19 woningen die door middel van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, als door de transformatie van de voormalige Rabobank in 39 studio's, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Conform de nota parkeernormen Peel en Maas geldt normaliter een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per wooneenheid. Hierin zit ook een aandeel voor het parkeren voor bezoekers. Voor het nieuwe woongebouw is met deze norm van 1,8 parkeerplaats per wooneenheid gerekend. Voor de 39 studio's van kleinere omvang voor onder andere alleenstaanden dan wel eenpersoonshuishoudens wordt afgeweken van deze norm. Gelet op deze doelgroep is het reëel om af te wijken van deze parkeernorm, en uit te gaan van de parkeernorm volgens de CROW publicatie 381. Hierin is een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per studio opgenomen. Daarnaast wordt verwacht dat er meer gebruik wordt gemaakt van de fiets, gelet op de korte afstand tot de voorzieningen (huisarts, tandarts, sportschool, supermarkt) en het centrum. Bovendien is in de directe nabijheid een bushalte aanwezig, waardoor het gebruik van openbaar vervoer makkelijk toegankelijk is.

Hieruit volgt $(39 \times 1,2 = 46,8) + (19 \times 1,8 = 34,2) = 81$ parkeerplaatsen. Hieruit volgt een gemiddelde norm van $81/59 = 1,37$ afgerond naar 1,4. Er worden 82 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. Bovenstaande motivering is derhalve opgenomen in paragraaf 4.3.1 van de toelichting.

5. **Grond Verkeer**

Indieners hebben een aantal zorgen over de verkeerssituatie:

- a. de huidige verkeerssituatie is matig tot slecht. Door het plan zal de situatie onhoudbaar worden en zijn er ingrepen nodig aan de straat Ringovenpark, bijvoorbeeld een 30km-zone;
- b. De beoogde inrit kan beter verplaatst worden achter het Rabobankgebouw;
- c. De huidige aansluiting van het Ringovenpark op de JF Kennedylaan is verre van ideaal.

Inhoudelijke reactie

- a. Het gebied in het Ringovenpark is al een 30km-zone en als zodanig ingericht met de daarbij horende weginrichting en dwarsprofielen. Deze inrichting is normaliter voldoende voor een intensiteit van 1500 vervoersbewegingen per etmaal. Er zijn bij ons tot op heden geen klachten bekend over de weginrichting en het gebruik door onder meer bezorg- en hulpdiensten. We gaan graag met indieners in gesprek om de situatie ter plaatse te bekijken.
- b. De inrit is voorzien op de plek waar momenteel ook een inrit is. De bestaande inrit wordt dus gehandhaafd. Deze inrit ligt in een flauwe bocht, waardoor er beter zicht is voor het verkeer. Een inrit tussen het toekomstige woongebouw en het voormalige Rabobankgebouw is geen verkeersveilige optie, omdat de inrit dan te dicht op de bocht komt te liggen. Daarnaast is het vanuit de stedenbouwkundige opzet wenselijk om de groene structuur van het park door te zetten. Met een inrit op de door indieners voorgestelde plek wordt aan deze stedenbouwkundige opzet voorbij gegaan.
- c. Het is ons bekend dat de huidige aansluiting op de JF Kennedylaan aandacht behoeft. We zijn daarom ook aan het onderzoeken hoe we dit verkeerspunt beter kunnen inrichten.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel worden de zorgen van de indieners verder bekeken en worden waar nodig en mogelijk maatregelen getroffen. Dit staat echter los van dit bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijziging beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 2 van de regels onderdeel uit van het bestemmingsplan. Op 18 juli 2022 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) op hoofdlijnen positief geadviseerd op het plan. Op verzoek van de initiatiefnemers maakt een aangepast beeldkwaliteitsplan als ambtshalve wijziging onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. De massa en de stedenbouwkundige opzet blijven gehandhaafd in het nieuwe beeldkwaliteitsplan. De wijzigingen

hebben plaatsgevonden op architectonisch niveau. De aanpassingen zijn gedaan vanwege kostenaspect en gronden uit de zienswijzen. Hierbij stond het behoud van kwaliteit voorop. Het aangepast beeldkwaliteitsplan is 16 mei 2023 voorgelegd aan de ARK. De ARK heeft hierop positief geadviseerd.

Het beeldkwaliteitsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

- **Balkons**
In het beeldkwaliteitsplan behorend bij het ontwerpbestemmingsplan waren de balkons uitgevoerd met een metselwerk balustrade. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan zijn de balkons uitgevoerd met een balustrade voorzien van geperforeerde staalplaat met (blad)motief. De vorm en oriëntatie van de balkons blijft gehandhaafd. Door de aanpassing van de materialisatie ontstaat er een verticale geleiding in de voorgevel van het gebouw. Deze verticale geleiding sluit aan bij de vormgeving van het voormalige Rabobankgebouw.
- **Dakrand**
De dakrand is aangepast. Waar deze voorheen was voorzien van een kroon in de stijl van het bestaande Rabobankgebouw is deze in het huidige ontwerp soberder vormgegeven. Er is gekozen voor een beëindiging in de vorm van een terugliggende rollaag (strek) met daarop een prefabbetonnen afdek.
- **Hoofdtreppenhuys / Entree**
Het hoofdtreppenhuys(lift) was als haak verbonden aan de hoofdmassa, die door zijn verticale glaspartij de entree markeerde. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan is het hoofdtreppenhuys als zelfstandige toren ontworpen, die door een verticale strook van glas en gekeimd metselwerk is losgeknipt van het hoofdvolume. De toren heeft een kroon gekregen in de stijl van het bestaande Rabobankgebouw en steekt ruim boven het appartementencomplex uit. De hoofdentree bevindt zich tussen het hoofdvolume en het hoofdtreppenhuys en is voorzien van een luifel en gebouwnaam om de entree extra te markeren.
- **Ramen (linker)zijgevel en noodtreppenhuys**
Om inzicht in naastgelegen percelen te verminderen wordt gekozen om de plattegrond van de appartementen gelegen in de linker gevel (noord-oostgevel) aan te passen. Het raam in de hoofdslaapkamer is verplaatst van de zij- naar de achtergevel, waardoor inzicht wordt weggenomen. Om het gevelbeeld te handhaven is de verticale snede van deze vervallen ramen voorzien van een gekeimde metselwerk spiegel in de kleur van de kozijnen. Daarnaast zijn de ramen voorzien van een tussenkalf. Door het toepassen van het tussenkalf wordt de aansluiting gemaakt met het tegenovergelegen appartementengebouw de Appelvink. Om deze wijziging mogelijk te maken is de vluchtrap aangepast van een bordes naar een spiltrap. Deze spiltrap is omkleed met een zelfde geperforeerde staalplaat met (blad)motief als de balkons aan de voorgevel. Er ontstaat een slank zelfstandige cilinder welke tevens de kop van de galerijen afsluit. Door zijn slankheid maakt hij ruimte om daglicht binnen te laten in de hoofdslaapkamer van de appartementen aan deze linker zijgevel.

6. Conclusie nota van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte wijzigingen aan het bestemmingsplan. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Grond	Onderwerp	Wijziging
1.1	Stikstof	Omdat er een actualisatie plaatsvindt van de AERIUS-calculator vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, is er een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij de toelichting toegevoegd.
1.3	Privacy	De wens van de indieners heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 4.2 van de planregels wordt geborgd dat de balkons uitsluitend gerealiseerd mogen worden in de voorgevelrooilijn.
1.6	Laddertoets	Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. De motivering uit deze zienswijzennota is derhalve opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de toelichting.
1.8, 2.1, 2.2 en 2.3	Parkeerplaats en verkeer	Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. De motivering uit deze zienswijzennota is derhalve opgenomen in paragraaf 4.3.2 van de toelichting.

1.10, 2.1 en 2.6	Zonlichttoetreding	Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. De bezonningsstudie is opgenomen in paragraaf 5.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan en maakt als bijlage 11 onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.
3.4	Parkeren	Deze grond heeft geleid tot een verduidelijking van de motivering in de toelichting. De motivering uit deze zienswijzennota is derhalve opgenomen in paragraaf 4.3.1 van de toelichting.

Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerpbestemmingsplan niet verlaten. Het bestemmingsplan kan met deze wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.