

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Trolliuslaan - Klaprooslaan”

Het ontwerp bestemmingsplan “Trolliuslaan - Klaprooslaan” heeft in de periode van 7 juli tot en met 17 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

In de hierboven genoemde periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Tevens hebben Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant een informele vooroverlegreactie ingediend.

In de voorliggende “Nota van beantwoording zienswijzen” is iedere zienswijze samengevat, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reacties van Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant geven wel aanleiding tot aanpassingen.

Z I E N S W I J Z E N

1

Reclamant geeft aan dat de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming is met de visie die voor het gebied is gemaakt en waar uitgegaan wordt van grondgebonden woningen. Tijdens de omgevingsdialoog met de ontwikkelende partij is de onvrede over het plan al kenbaar gemaakt. Uit het nu gepresenteerde plan blijkt dat de reactie van bewoners niet heeft geleid tot een wijziging in de aanpak van de projectontwikkelaar. Reclamant wenst een bouwmassa van grondgebonden woningen met maximaal twee bouwlagen. De doorgaande groene structuur gaat naar het oordeel van reclamant verloren als doorgaande twee- en plaatselijk drie-laagse bouwmassa's worden gerealiseerd. Doorgangen worden gevoelsmatig krapper.

De derde bouwlaag vormt voor reclamant en de belendende percelen een ernstige inbreuk op het woongenot en de privacy vanwege inkijk op het perceel en de woning van reclamant.

Tot slot geeft reclamant aan dat de verdichting in het gebied te grote vormen aanneemt en niet passend is bij de sfeer, rust en open groene structuur van het gebied. Het gebied verliest naar het oordeel van reclamant kwaliteit ten opzichte van een invulling met grondgebonden woningen. Reclamant staat open voor aanpassingen en maatregelen om inkijk en geluid vanuit de nieuwe bebouwing richting de zuidelijk gelegen percelen te vermijden.

Beantwoording zienswijze:

In 2017 is de gebiedsvisie 't Hazzo opgesteld voor de totale ontwikkeling van het gebied rondom 't Hazzo. In de visie is op hoofdlijnen geschetst hoe het gebied zou kunnen transformeren. In de visie is ook een aantal mogelijke voorbeeldmodellen uitgewerkt. Voor het gebied waar bestemmingsplan Trolliuslaan – Klaprooslaan voor is opgesteld is aangegeven dat laagbouw in de patiosfeer of grondgebonden woningen in twee lagen met eventueel een kap voorstelbaar is. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat het in 2017 om een totaalvisie ging die in de afgelopen jaren is uitgewerkt in concrete deelplannen. Daarbij kunnen uitgangspunten als gevolg van voortschrijdend inzicht wijzigen. Zo is in de visie bijvoorbeeld uitgegaan van de oriëntatie van 't Hazzo op de Prunellalaan en is

later besloten om de nieuwe kantine/ontmoetingsruimte aan de zuidkant van het gebouw te realiseren.

In het nu geldende bestemmingsplan 'Aalst' is voor het grootste deel van het plangebied een bevoegdheid voor het college van B&W opgenomen om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Wat ons betreft is daarmee een unieke kans gecreëerd om een minder goed passende bedrijfsbestemming uit de bebouwde kom van Aalst te saneren en een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven. De wijzigingsbevoegdheid is echter niet toereikend, vandaar dat het bestemmingsplan wordt herzien.

Voor de ontwikkeling in het gebied Trolliuslaan – Klaprooslaan is lange tijd uitgegaan van een invulling met patio-woningen. Toen deze invulling niet mogelijk bleek aan de kant van de ontwikkelende partijen is gezocht naar een andere, kwalitatief passende ontwikkeling. Die is gevonden in de vorm van de bouw van maximaal 18 appartementen. Twee lagen van 8 appartementen en in het midden een opbouw van 2 appartementen in de derde laag. Dat is anders dan ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie was voorzien. Wij zijn echter van mening dat deze invulling passend is. Het gaat weliswaar om appartementen, maar de bouwmassa is beperkt van omvang. Voor het grootste deel van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ter plaatse van de derde bouwlaag is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Ter vergelijking, de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt in nieuwe bestemmingsplannen 11 meter. Wat betreft bouwmassa is de afwijking met grondgebonden woningen acceptabel. Bovendien is de oriëntatie van de appartementen gericht op het noorden, in de richting van 't Hazzo en de nieuwe appartementen van Woonbedrijf. De balkons zijn aan die zijde gesitueerd. Aan de zijde van het eigendom van reclamant is een galerij gesitueerd. Als gevolg van de omgevingsdialoog is de galerij op de tweede verdieping komen te vervallen. De afstand van de nieuwe bebouwing tot aan het perceel van reclamant bedraagt minimaal 10 meter. De kleinste afstand tot de woning van reclamant bedraagt 25 meter. Overleg met de ontwikkelende partij heeft opgeleverd dat deze bereid is om opgaande groene beplanting aan te leggen op de erfgrans met reclamant om inkijk op diens perceel zoveel als mogelijk te voorkomen. Dergelijke afspraken kunnen privaatrechtelijk worden gemaakt en zijn daarmee voor het bestemmingsplan niet relevant.

Reclamant geeft aan dat doorgaande groenstructuren verloren gaan met de ontwikkeling en dat de intensieve bebouwing zorgt voor verlies aan kwaliteit. Wij zijn echter van mening dat er op gebiedsniveau met alle ontwikkelingen juist een groenere en kwalitatief betere eindsituatie ontstaat. Een groot deel van 't Hazzo is gesloopt, de verbinding tussen de Trolliuslaan en de Prunellalaan komt te vervallen en wordt groen en het bebouwde oppervlak in de andere deelplannen 'De Keizer' en 'Locatie Ligtfoot' neemt af.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2

Reclamant heeft zijn zienswijze ingebracht mede namens de bewoners van de adressen en

Reclamant komt tot de conclusie dat het nu voorliggende bestemmingsplan niet wezenlijk anders is dan het plan dat ik het kader van de omgevingsdialoog door de projectontwikkelaar is gepresenteerd. Gezien de verkoop van de gemeente aan de projectontwikkelaar lijkt het voor reclamant alsof de gemeenteraad en burgers voor een voldongen feit worden geplaatst. Reclamant heeft enkele opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat met de realisatie van de appartementen een bouwmassa ontstaat waarmee het 'ruimte vormend effect door de ligging aan de groene route' verloren gaat. In de gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving is dit effect gesteld met betrekking tot een invulling met grondgebonden woningen.

Reclamant geeft vervolgens aan een deel van het perceel Akkerstraat 24 bij het bestemmingsplan is getrokken. Dit betreft de locatie waar in het recente verleden een omgevingsvergunning voor een extra uitrit is verleend.

Reclamant stelt dat de impact van het nieuwe bestemmingsplan op de bomen en parkeerplaatsen in de Klaprooslaan onvoldoende is beschreven. Hij vindt het onwenselijk dat 20 jaar oude bomen verdwijnen en stelt dat het lijkt dat meerdere parkeerplaatsen aan de Klaprooslaan verdwijnen in het voorgestelde plan.

Ten aanzien van de berging van hemelwater geeft reclamant aan dat het wenselijk is om het hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren.

Tot slot vraagt reclamant om alle werkzaamheden tijdens de bouw van de appartementen en de grondgebonden woningen via de Trolliuslaan te laten verlopen. Tijdelijk afsluiten van de Trolliuslaan is wat hem betreft niet acceptabel, daar het een doorlopende straat betreft.

Beantwoording zienswijze:

De omgevingsdialoog die in december 2021 door de projectontwikkelaar is gevoerd had tot doel om enerzijds de direct omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren over het bouwvoornemen en anderzijds om op te halen welke mogelijke bedenkingen er bij omwonenden leven. Aan sommige opmerkingen kan tegemoet gekomen worden, bijvoorbeeld het laten vervallen van de galerij op de tweede verdieping, aan andere niet. Vervolgens is het bestemmingsplan opgesteld en heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen worden zorgvuldig beoordeeld en er wordt gekeken of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan. Van een voldongen feit dat de 18 appartementen worden gerealiseerd is gezien de procedure nog geen sprake. Dat is pas aan de orde op het moment dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn.

Voor de ontwikkeling in het gebied Trolliuslaan – Klaprooslaan is lange tijd uitgegaan van een invulling met patio-woningen. Toen deze invulling niet mogelijk bleek aan de kant van de ontwikkelende partijen is gezocht naar een andere, kwalitatief passende ontwikkeling. Die is gevonden in de vorm van de bouw van maximaal 18 appartementen. Twee lagen van 8 appartementen en in het midden een opbouw van 2 appartementen in de derde laag. Dat is anders dan ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie was voorzien en een gevolg van voortschrijdend inzicht. Wij zijn echter van mening dat deze invulling passend is. Het gaat weliswaar om appartementen, maar de bouwmassa is beperkt van omvang. Voor het grootste deel van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7

meter. Ter plaatse van de derde bouwlaag is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Ter vergelijking, de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt in nieuwe bestemmingsplannen 11 meter. Wat betreft bouwmassa is de afwijking met grondgebonden woningen acceptabel.

Het gedeelte van het perceel Akkerstraat 24 waar de vergunning is verleend voor een extra uitrit maakt inderdaad onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daar vindt echter geen ontwikkeling plaats. Het perceelgedeelte is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen omdat daar in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf – 1' van kracht is. Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de totale bedrijfsbestemming, vandaar dat ter plaatse de bestemming 'wonen' is opgenomen. Dat geldt overigens ook voor een gedeelte van het perceel Akkerstraat 26.

Ten aanzien van parkeren hebben de ontwikkelende partijen de verplichting om de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Voor de 18 appartementen geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement en voor de grondgebonden woning geldt eveneens een norm van 1,5 parkeerplaats. In totaal zijn 28,5 plaatsen nodig, 29 parkeerplaatsen afgerond. Op het binnenterrein achter de appartementen zijn 24 parkeerplaatsen voorzien, aan de Klaprooslaan 3 plekken en de grondgebonden woning heeft 2 plaatsen op eigen terrein. Dat geeft een totaal van 29 parkeerplaatsen en daarmee wordt voldaan aan de norm. Alle parkeerplaatsen liggen op eigen terrein. De strook verharding aan de Klaprooslaan tegen het plangebied aan betreft geen formele parkeerstrook. Daarvoor is de strook te smal. In de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zal gekeken worden in hoeverre de bestaande strook gehandhaafd kan worden.

Bomen worden zo veel als mogelijk behouden bij nieuwbouwplannen. Indien dat niet mogelijk is, geldt bestaande wet- en regelgeving voor het kappen van bomen.

Wat betreft de berging van hemelwater stellen wij dat deze waar mogelijk op eigen terrein dient te gebeuren. Daar wordt in de verdere uitwerking van het bouwplan op aangestuurd. Mocht dat niet mogelijk zijn, zijn er mogelijkheden in de nabije omgeving. Daar wordt momenteel op meerdere plekken een bovengrondse berging gerealiseerd (WADI) om water van de wijk in op te vangen. De capaciteit is voldoende groot om onderhavig plan op aan te sluiten. Overigens worden ook de dakoppervlakken van de woonblokken van Woonbedrijf en 't Hazzo op deze voorziening aangesloten. Tot slot merken we op dat het verzoek van reclamant om alle bouwwerkzaamheden via de Trolliuslaan te laten verlopen niet relevant is voor het bestemmingsplan. Het is raadzaam om daar rond de start van de bouw passende afspraken over te maken met de bouwende partijen.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3

Reclamant vindt het vreemd dat het bestemmingsplan de bouw van 18 appartementen toestaat terwijl in de Gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving uit 2017 wordt gesproken over patiowoningen of eengezinswoningen. Hij verzoekt om het bouwplan zodanig aan te passen zoals voorgesteld in de gebiedsvisie. Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van

appartementen op minder dan 4 meter van zijn perceelsgrens. Hij vreest voor aantasting van zijn privacy vanwege vrije inkijk vanaf de galerij aan de zuidzijde van de appartementen.

Ook vreest reclamant toename van geluidsoverlast vanwege de toegangsweg die langs zijn gevel is voorzien.

Tot slot geeft hij aan dat de massale bebouwing reclamant zorgen baart. Tegenover zijn woning zijn onlangs 27 appartementen gerealiseerd en daar komen nu 18 appartementen bij. Dat komt de open bebouwing en het groene karakter van de Trolliuslaan niet ten goede.

Beantwoording zienswijze:

Voor de ontwikkeling in het gebied Trolliuslaan – Klaprooslaan is lange tijd uitgegaan van een invulling met patiowoningen conform één van de ontwikkelmodellen uit de gebiedsvisie. Toen deze invulling niet mogelijk bleek aan de kant van de ontwikkelende partijen is gezocht naar een andere, kwalitatief passende ontwikkeling. Die is gevonden in de vorm van de bouw van maximaal 18 appartementen. Twee lagen van 8 appartementen en in het midden een opbouw van 2 appartementen in de derde laag. Dat is anders dan ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie was voorzien en een gevolg van voortschrijdend inzicht. Wij zijn echter van mening dat deze invulling passend is. Het gaat weliswaar om appartementen, maar de bouwmassa is beperkt van omvang. Voor het grootste deel van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ter plaatse van de derde bouwlaag is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Ter vergelijking, de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt in nieuwe bestemmingsplannen 11 meter. Wat betreft bouwmassa is de afwijking met grondgebonden woningen acceptabel.

De afstand van de westgevel van het appartementengebouw tot aan de perceelsgrens van reclamant is ongeveer 5,5 meter. De zuidgrens van het bouwvlak ligt min of meer gelijk aan het verlengde van de achtergevel van reclamant. Daarmee komt de bebouwing in lijn met de woning van reclamant. De appartementen zijn georiënteerd op het noorden, in de richting van de nieuwe huurappartementen van Woonbedrijf en de nieuwe kantine/ontmoetingsruimte van 't Hazzo. Aan die zijde zijn ook de balkons gesitueerd. De galerij aan de zuidzijde is slechts bedoeld om de appartementen te kunnen bereiken en niet geschikt om er te verblijven. Het ontwerp zoals dat is gepresenteerd tijdens de omgevingsdialoog is gewijzigd. De galerij op de tweede verdieping is komen te vervallen. Alhoewel niet relevant voor het bestemmingsplan heeft de ontwikkelende partij aangegeven er zo goed als mogelijk op toe te zien dat de galerij op de eerste verdieping niet wordt gebruikt om er te verblijven. Daarmee is het risico op aantasting van privacy van reclamant beperkt en niet wezenlijk groter dan bij de realisatie van grondgebonden woningen.

Op dit moment ligt er naast de woning van reclamant een parkeerplaats met ongeveer 15 parkeervakken. Deze heeft grotendeels haar functie verloren na de transformatie van 't Hazzo. In de toekomstige situatie komt de toegangsweg naar de parkeerplaats achter de appartementen aan de oostzijde van de woning van reclamant. Er is berekend dat er maximaal 65 voertuigbewegingen plaatsvinden per etmaal als gevolg van de appartementen over de Trolliuslaan. Dit is een beperkt aantal bewegingen wat prima opgevangen kan worden op de Trolliuslaan en niet leidt tot onaanvaardbare overlast voor reclamant.

Tot slot de massaliteit van de bebouwing in de directe omgeving van de woning van reclamant. Het is een feit dat er veel ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en nog steeds plaatsvinden rond de woning van reclamant. Een groot deel van 't Hazzo is gesloopt, de kantine/ontmoetingsruimte is verplaatst naar de zuidzijde van het gebouw, de appartementen van Woonbedrijf zijn in twee blokken gerealiseerd en de openbare ruimte gaat volledig op de schop. De situering van de appartementen van Woonbedrijf en de herinrichting van de openbare ruimte zijn in goed overleg met omwonenden, waaronder reclamant, tot stand gekomen. Naar ons idee zijn het allemaal verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit en zijn de ontwikkelingen in overeenstemming met de visie die we op het gebied hebben ontwikkeld. De invulling van het gebied Trolliuslaan – Klaprooslaan is één van de laatste ontwikkelingen en geeft een unieke kans om een minder passende bedrijfsbestemming uit de bebouwde kom te saneren. Zoals eerder gesteld vinden wij de bouwmassa van appartementen in vergelijking met grondgebonden woningen acceptabel en in een goede verhouding met de omliggende bebouwing.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4

Reclamant verzoekt om het plan Trolliuslaan – Klaprooslaan terug te brengen naar het oorspronkelijke idee van 3 twee-onder-een-kap woningen en een lage woning aan de Klaprooslaan. Dat past naar het oordeel van reclamant goed in de transformatie van industrie/kantoor naar wonen en ook in de groene wandelzone die de gemeente voor ogen heeft. Verdere ontwikkeling van appartementen zou naar zijn idee beter passen in het gebied Prunellalaan, Petunialaan, Salvialaan en Gestelsestraat. Realisatie van appartementen heeft volgens reclamant negatieve invloed op de privacy, akoestiek en het woongevoel in de wijk, maar ook op de waardering van de woningen in de directe omgeving. Dit alles zou niet aan de orde zijn bij de bouw van twee-onder-een-kap woningen. De verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen komt naar het idee van reclamant scheef te liggen.

Beantwoording zienswijze:

Voor de ontwikkeling in het gebied Trolliuslaan – Klaprooslaan is lange tijd uitgegaan van een invulling met patio-woningen of andere grondgebonden woningen conform de ontwikkelmodellen uit de gebiedsvisie 't Hazzo uit 2017. Toen deze invulling niet mogelijk bleek aan de kant van de ontwikkelende partijen is gezocht naar een andere, kwalitatief passende ontwikkeling. Die is gevonden in de vorm van de bouw van maximaal 18 appartementen. Twee lagen van 8 appartementen en in het midden een opbouw van 2 appartementen in de derde laag. Dat is anders dan ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie was voorzien en een gevolg van voortschrijdend inzicht. Wij zijn echter van mening dat deze invulling passend is. Het gaat weliswaar om appartementen, maar de bouwmassa is beperkt. Voor het grootste deel van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ter plaatse van de derde bouwlaag is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Ter vergelijking, de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt in nieuwe bestemmingsplannen 11 meter. Wat betreft bouwmassa is de afwijking met grondgebonden woningen acceptabel.

De gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving doet geen uitspraken over het gebied tussen de Prunellalaan, Petunialaan, Salviaalaan en Gestelsestraat. In de omgevingsvisie van de gemeente Waalre is voor dit gebied opgenomen dat we op de lange termijn mogelijkheden zien om dit gebied te transformeren en een aantrekkelijk woonmilieu te creëren met iets hogere dichtheden. Het ligt voor de hand dat dan ook gedacht wordt aan gedeeltelijke invulling met appartementen.

Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling een waardevermindering van omliggende woningen tot gevolg heeft (planschade). Naar ons idee is er echter sprake van een kwaliteitsimpuls. Eventuele planschadeclaims zullen onafhankelijk worden getoetst om te bezien of er daadwerkelijk sprake is van planschade en of die voor vergoeding in aanmerking komt.

Met de realisatie van huurappartementen wordt invulling gegeven aan de behoefte die er op de woningmarkt is naar dit type woningen. Overigens zijn wij van mening dat er een goede mix is van woningtypen in het totale gebied waarvoor de gebiedsvisie 't Hazzo is opgesteld. In totaal worden er in het gebied 105 woningen toegevoegd waarvan 47 appartementen (gedeeltelijk in (sociale) huur en gedeeltelijk koop) en 58 grondgebonden woningen. Dit is een passende verhouding nabij het centrum van een dorp.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5

Reclamant geeft aan te streven naar een groen straatbeeld in de Trolliuslaan. Hij stelt voor om het oostelijk deel van het appartementengebouw te draaien zodat de vrijkomende ruimte voorzien kan worden van laagblijvend groen om zo het zicht van de woningen aan de Klaprooslaan fraaier te maken. Tevens verzoekt hij om de drie parkeerplaatsen aan de Klaprooslaan parallel aan de weg te realiseren. Reclamant heeft zijn zienswijze verduidelijkt met een schets van de door hem gewenste ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze:

De wijziging van het plan dat reclamant voorstelt is stedenbouwkundig en praktisch niet wenselijk. Stedenbouwkundig is de opzet van het plan om een nieuwe zuidwand te creëren die de ruimte ten zuiden van de nieuwe kantine/omtmoetingsruimte van 't Hazzo (jeu de boulesbanen) en ten oosten van het zuidelijke appartementenblok van Woonbedrijf op een logische manier beëindigt. In praktische zin is de suggestie van reclamant niet wenselijk omdat de bebouwing voor een deel op het terrein van de jeu de boulesbanen is geprojecteerd en de oost-west verbinding voor langzaam verkeer wordt geblokkeerd. In de huidige situatie kijkt reclamant vanuit zijn woning uit op een bedrijfspand en een hoge haag van groen. Dat geeft weliswaar een gedeeltelijk groen beeld, maar ook het beeld van een gesloten wand. In de nieuwe situatie is sprake van een kwalitatieve betere beeldkwaliteit.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan Trolliuslaan - Klaprooslaan een onaanvaardbare inbreuk op zijn privacy tot gevolg heeft. In het nu geldende bestemmingsplan is voor gebied direct grenzend aan de achtertuin van reclamant slechts bebouwing toegestaan voor nutsvoorzieningen en garageboxen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk in twee en gedeeltelijk drie bouwlagen wat een rechtstreeks zicht op de achtertuin van reclamant mogelijk maakt. Dat geeft in inbreuk op de privacy en zal leiden tot planschade voor reclamant. De aanleg van een privacy-schermbaan door middel van natuurlijke begroeiing kan voorkomen dat toekomstige bewoners rechtstreeks in de achtertuin van reclamant kunnen kijken. Als de gronden grenzend aan het perceel van reclamant in de toekomst geen gemeentelijk eigendom meer zouden zijn, verzoekt reclamant het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door middel van het opnemen van de verplichting tot het plaatsen van een privacy-schermbaan met natuurlijke begroeiing.

Beantwoording zienswijze:

De afstand van het bouwvlak waarbinnen de appartementen moeten worden gebouwd tot het perceel van reclamant bedraagt minimaal 13 meter. De afstand tussen het bouwvlak en de woning van reclamant is ongeveer 36 meter. De appartementen zijn georiënteerd op het noorden, in de richting van de nieuwe huurappartementen van Woonbedrijf en de nieuwe kantine/ontmoetingsruimte van 't Hazzo. Aan die zijde zijn ook de balkons gesitueerd. De galerij aan de zuidzijde is slechts bedoeld om de appartementen te kunnen bereiken en niet geschikt om er te verblijven. Alhoewel niet relevant voor het bestemmingsplan heeft de ontwikkelende partij aangegeven er zo goed als mogelijk op toe te zien dat de galerij op de eerste verdieping niet wordt gebruikt om er te verblijven. Overigens is als gevolg van de omgevingsdialoog de galerij op de tweede verdieping komen te vervallen. Daarmee is het risico op aantasting van privacy van reclamant beperkt. Om inzicht in het perceel van reclamant verder te beperken is de ontwikkelende partij bereid om afschermbaan beplanting aan te brengen tussen de te realiseren parkeervakken en het eigendom van reclamant. De ontwikkelende partij maakt daar passende afspraken over met reclamant. Het is niet noodzakelijk om daarvoor een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

Reclamant geeft aan dat er planschade zal optreden als gevolg van de ontwikkeling. Naar ons idee is er echter sprake van een kwaliteitsimpuls. Het staat uiteindelijk een ieder vrij om planschade te claimen. Een dergelijke claim zal vervolgens onafhankelijk worden getoetst om te bezien of er daadwerkelijk sprake is van planschade en of die voor vergoeding in aanmerking komt.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

VOOROVERLEGREACTIES

1 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Waterschap de Dommel heeft geen zienswijze maar een informele reactie op het bestemmingsplan gegeven met het verzoek om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren. Tevens heeft het waterschap enkele aanbevelingen gedaan. Hieronder zijn de opmerkingen puntsgewijs weergegeven en van een reactie voorzien.

1. In de regels in artikel 9.1 is de aanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. Volgens de Interim omgevingsverordening is het naar mijn weten een Boringsvrije zone en niet grondwaterbeschermingsgebied. Ik laat graag aan de provincie en de gemeente over om dit goed met elkaar te regelen en dit samen op te lossen waar nodig.

Reactie

Over dit punt is overleg geweest met de provincie en gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat het plangebied wel degelijk in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. We hanteren de regels die bij deze kwalificatie horen. De regeling is wel iets aangepast conform het beleid van de Provincie Noord-Brabant. Zie ook de beoordeling van de reactie van de provincie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

2. Het gemeentelijk beleid (GRP) is niet toegepast voor dit plan. Stuk tekst uit dit beleid:

“Hemelwaterberging”

Voor nieuwbouw is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd. Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht wordt het hemelwater op eigen terrein te verwerken, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden. Tevens worden er bergingseisen opgelegd: Bij elke in- en uitbreiding tot 2000 m² dient bui 10 (35,7 mm) geborgen kunnen worden”.

Verzoek om het gemeentelijk beleid toe te passen en dit goed met elkaar te regelen want er is nu ook geen voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen in de regels.

Reactie

Per abuis is het gemeentelijk beleid ten aanzien van berging van hemelwater niet goed verankerd in het bestemmingsplan. Het plan wordt op dit punt aangepast.

3. In de toelichting is het ‘Waterbeheerplan 2016-2021’ genoemd. Dit plan is verouderd.

Reactie

Het geactualiseerde plan is in de toelichting op het bestemmingsplan verwerkt. Het plan wordt op dit punt aangepast.

4. Het plangebied is circa 3.000 m² groot. De parkeerplaatsen waren in eigendom van de gemeente. In de huidige situatie was het terrein al voornamelijk verhard met uitzondering van circa 585 m² en dat wordt nog minder naar circa 300 m². Het is een volledige nieuwe ontwikkeling waar kansen benut kunnen worden en ook geïnvesteerd zou kunnen worden in een fijne leefomgeving ook gezien hittestress, biodiversiteit, klimaatverandering etc.

Reactie

Deze aanbeveling van het Waterschap is voorstelbaar. Waar mogelijk nemen we het mee in de verdere uitwerking van het bouwplan. De aanbeveling heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

5. Er is een toename van huishoudelijk afvalwater en ook hemelwater omdat er naar het inzicht van het Waterschap in het verleden meer water in de bodem kon infiltreren. Graag als gemeente checken of het bestaande rioolsysteem dit water aan kan en geen wateroverlast veroorzaakt en anders dit voorkomen.

Reactie

De toename van huishoudelijk afval water is naar de mening van de gemeente acceptabel. Voor hemelwater zijn er ook geen knelpunten te verwachten. Hemelwater zal zo veel als mogelijk binnen het plangebied infiltreren. Mocht dit niet of niet in voldoende mate mogelijk zijn, kan worden aangesloten op voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied. In de omgeving wordt er momenteel op meerdere plekken een bovengrondse berging (wadi) gerealiseerd om water van de wijk in op te vangen. Er is op dit punt geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

6. Het Waterschap wenst dat het maaiveld van het plan aansluit op de omgeving om te voorkomen dat er wateroverlast bij derden ontstaat.

Reactie

Dit aspect wordt later opgenomen in de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.

7. Tot slot geeft het Waterschap aan om te overwegen of er niet beter en meer waterkansen benut kunnen worden om water een goede plaats krijgt in dit plan te geven. Water kan bijdragen aan een fijne leefomgeving.

Reactie

Dit wordt meegenomen in de overleggen met de ontwikkelende partijen, maar heeft geen direct effect op het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de reactie van Waterschap De Dommel aangepast op de volgende aspecten:

- de planregels voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' worden aangepast conform de 'Handreiking Drinkwaterbescherming Noord-Brabant'.
- het gemeentelijk beleid ten aanzien van hemelwaterberging wordt verwerkt in het plan.
- het geactualiseerde waterbeheerplan wordt in de toelichting op het bestemmingsplan verwerkt.

2 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De provincie Noord-Brabant heeft net als Waterschap de Dommel geen formele zienswijze ingediend maar een informele reactie op het bestemmingsplan gegeven. Hieronder zijn de opmerkingen puntsgewijs weergegeven en van een reactie voorzien.

1. Wijziging regels grondwaterbeschermingsgebied. De provincie vraagt om de regels voor het grondwaterbeschermingsgebied op te nemen zoals weergegeven in de handreiking.

Reactie

Zie reactie bij punt 1 van Waterschap de Dommel. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

2. De provincie vraagt om in het plan rekening te houden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water te realiseren. Belangrijk is dat in het plan zo veel mogelijk regenwater wordt geïnfiltreerd en dat dit met een voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd in het plan. De provincie denkt ik in ieder geval aan het zorgen voor doorlatende verharding bij parkeerplaatsen en het verlagen van het groen en zodanig inrichten ervan dat infiltratie mogelijk is. Doel zou 60 mm berging moeten zijn of in elk geval hetgeen in opgenomen in het GRP (35,7 mm). Een goede onderbouwing is daarbij wenselijk. Belangrijk zijn ook de regels in de provinciale verordening voor het zuiveren van hemelwater, wat nodig is in de grondwaterbeschermingszone.

Reactie

Om te kunnen bepalen of er compensatie moet plaatsvinden is gekeken naar het verhard oppervlak in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

In de huidige situatie is vrijwel het hele plangebied verhard, behalve een wat grotere groene zone aan de noordzijde van het plangebied, direct ten westen van de bestaande loods van het garagebedrijf. Dit betreft een onverharde oppervlakte van circa 585 m².

In de toekomstige situatie is er een oppervlakte van 300 m² die onverhard blijft, voornamelijk aan de noordelijke en oostelijke zijde van het plangebied. Per saldo vindt er daarmee een toename plaats van het verhard oppervlak met circa 585 - 300 = 285 m².

Om bovenstaande toename van verharding te compenseren zal er bij de technische uitwerking in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen worden uitgezocht of deze berging bovengronds in het plan verwerkt kan worden. Indien de berging niet in het plan verwerkt kan worden, zijn er mogelijkheden om uit te wijken naar de Wadi ten noorden van het plangebied, in het deelgebied 't Hazzo, tussen de Primulalaan en de Trolliuslaan.

Gezien het vorenstaande is het niet noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de reactie van de provincie Noord-Brabant aangepast op de volgende aspecten:

- de planregels voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' worden aangepast conform de 'Handreiking Drinkwaterbescherming Noord-Brabant'.