

Inspraakverslag bestemmingsplan De Wilde Wingerd, behorende bij besluit van 4 april 2023

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Wilde Wingerd' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 27 januari 2022 tot en met 23 februari 2022, ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen. Daarnaast was het plan digitaal in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft.

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad en op internet. Daarnaast zijn de direct omwonenden aangeschreven. Gedurende deze inspraakperiode zijn zeven inspraakreacties binnengekomen. Enkele inspraakreacties zijn echter qua inhoud identiek. Deze inspraakreacties zullen daarom tezamen worden behandeld.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap de Dommel heeft een aantal opmerkingen gemaakt naar aanleiding van het voorontwerp. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de ontwerpversie.

Hieronder worden de inspraakreacties weergegeven. De inspraakreactie is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1 en 2, 21 en 22 februari 2022, ontvangen 21 en 22 februari 2022

a. Vanwege de privacy, die wij nu hebben, zouden de nieuwe woningen die worden gebouwd achter onze achtertuin, geen dakraam of dakkapel in de kap moeten hebben.

Het stedenbouwkundige ontwerp van 'De Wilde Wingerd' is afgestemd op het bestaande planologische regime van de wijk Het Gegraaf. De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing.

In het plan is een afstand van 21 meter aangehouden tussen de achtergrens van het bouwvlak van de woningen van reclamanten en de nieuwe woningen. In een binnenstedelijke omgeving mogen in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer de afstand tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving, zo blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een afstand van tenminste 21 meter is in een binnenstedelijke omgeving niet ongebruikelijk en derhalve ook niet onaanvaardbaar. Hierdoor achten wij het plaatsen van de woningen met een nok- en goothoogte van 7 meter en 10 meter in het noordelijk deel van het plangebied voorstelbaar.

In het kader van de verkoop van een strook gemeentegrond aan de bewoners van de Seringenstraat, is besloten het bouwvlak met 8 nieuwe rijwoningen circa 1,5 meter in zuidelijke richting te verschuiven. Op die manier wordt de afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen en de nieuwe rijwoningen nog verder vergroot.

Het plaatsen van dakramen en dakkapellen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld maar in het landelijke omgevingsrecht, waardoor het niet verboden kan worden in bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan worden enkel de maximaal toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. De daadwerkelijke invulling zoals het plaatsen van vensters of

kleurgebruik wordt getoetst bij het vergunningstraject; dakkappen aan de achterzijde van een woning zijn zelfs vergunningsvrij.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor de 8 rijwoningen 1,5 meter in zuidelijke richting verschoven.

b. Wij zouden het op prijs stellen als de tuinafscheiding wordt voorzien van een degelijk hoge schutting.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een schutting van 2 meter te plaatsen. In het bestemmingsplan 'De Wilde Wingerd' wordt de reguliere hoogte voor tuinafscheidingen (zijnde; 2 meter) aangehouden zoals ook in het geldende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' is opgenomen.

De gemeente en Woningbelang hebben belang bij een éénduidige uitstraling van de erfafscheiding tussen de bestaande woningen aan de Seringenstraat en de nieuwe woningen in De Wilde Wingerd. De gemeente en Woningbelang gaan in samenspraak met de bewoners een keuze maken voor wat betreft het type erfafscheiding.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant 3, 20 en 23 februari 2022, ontvangen 20 en 23 februari 2022

a. Wij hebben zorgen om onze privacy. Om die reden moeten de zijgevels van de hoekwoningen van de grondgebonden woningen in dit plan een blinde muur hebben waardoor inkijk vanuit een raam of deur niet mogelijk is.

De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing. Ondanks de zorgvuldige inpassing begrijpen wij uw zorg dat de herontwikkeling van de locatie aan De Wilde Wingerd invloed kan hebben op uw privacy. Om die reden is hier in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan extra aandacht aan besteed.

Met de eigenaren van de percelen aan de Seringenstraat is in een omgevingsdialoog besproken dat zij een strook gemeentegrond van 4 meter diep kunnen aankopen. Een deel van deze gronden wordt door de bewoners al geruime tijd gehuurd. Door de aankoop van deze gronden aan de achterkant van de percelen, hebben bewoners zelf meer invloed op de inrichting van deze gronden. Ten gevolge hiervan zijn in het ontwerpbestemmingsplan ook de twee bouwvlakken in het noordwesten van het plangebied 1 meter in zuidelijke richting verschoven. Op die manier komt de gemeente de bewoners tegemoet omdat hierdoor de afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen en de nieuwe woningen wordt vergroot.

In een bestemmingsplan worden enkel de maximaal toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. De daadwerkelijke invulling zoals het plaatsen van vensters of kleurgebruik wordt getoetst bij het vergunningstraject. Verder liggen de nieuwe woningen op legitieme afstand (zijnde een afstand van minimaal 2 tot 4 meter) van de omliggende perceelsgrenzen zodat blinde gevels volgens artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek (zijnde een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens) niet noodzakelijk zijn. Het plaatsen van vensters wordt getoetst bij het vergunningstraject. Mocht u van mening zijn dat er onvoldoende rekening is gehouden met de privacy, kunt u bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de noordelijke plangrens ter hoogte van de percelen Seringenstraat 11 /m 27

circa 2 meter in noordelijke richting verschoven, zodat alle te verkopen grond binnen het plangebied valt. De twee bouwvlakken in het noordwesten van het plangebied worden 1 meter in zuidelijke richting verschoven.

- b. *Om diezelfde reden is het ook van belang dat alle 32 grondgebonden woningen in het plangebied geen dakraam of dakkapellen bevatten in de kappen. Eventueel anders aan de voorzijde. Het zou gewenst zijn om twee woonlagen te hebben zonder kap.*

De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing. Gezien de hoogte van deze bebouwing zijn woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap passend voor deze planlocatie. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de bouwhoogte niet wordt verruimd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan (blijft 10 meter), de goothoogte wordt wel verlaagd van 10 meter naar 7 meter.

Voor wat betreft het plaatsen van dakramen en dakkapellen merken we op dat dit niet in het bestemmingsplan wordt geregeld maar in het landelijke omgevingsrecht. Hierdoor kan het niet verboden worden in bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan worden enkel de maximaal toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. De daadwerkelijke invulling zoals het plaatsen van vensters of kleurgebruik wordt getoetst bij het vergunningstraject; dakkapellen aan de achterzijde van een woning zijn zelfs vergunningsvrij.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- c. *Wij hebben zorgen om lichtinval. Bestaande woningen belemmeren het daglicht en de zon niet. In het plan mogen woningen een bouwhoogte van 10 meter hebben, waardoor meer daglicht en zon wordt weggenomen. Met een bouwhoogte van 1 of 2 meter lager te houden, zou dit probleem (gedeeltelijk) worden opgelost. Ook hier is het weer gewenst 2 woonlagen zonder kap te hebben.*

De nieuwe woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp op een zorgvuldige manier ingepast, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing. De afstand tussen de achtergrens van het bouwvlak van de woning van reclamant en de nieuwe woningen bedraagt 19 meter. Dit sluit aan op het planologische en stedenbouwkundige regime van de wijk Het Gegraaf. Door deze afstand aan te houden, wordt voldoende privacy, uitzicht, bezonning en zonuren voor de huidige en toekomstige bewoners gewaarborgd. Ter vergelijking is in het bestaande bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter. In het voorgenumen bestemmingsplan 'De Wilde Wingerd' is de maximale goot- en bouwhoogte 7 meter en 10 meter. De zon kan in Nederland niet schijnen uit het zuiden én laag genoeg staan zodat de voorgenumen woningen een schaduw werpen in de achtertuinen van de Seringenstraat die groter is dan de schaduw van de bestaande bouw mogelijkheden. Een eventueel beperkte afname van lichtinval zal ten opzichte van de bestaande situatie geen grote belemmering opleveren, hierdoor achten wij de voorgenumen woningen voorzienbaar. Voor wat betreft de wens voor het uitvoeren zonder kap verwijzen wij u naar onze reactie onder 2b.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- d. *Ook hebben we een zorg omtrent de parkeerplekken in het plangebied. Ten tijde van parkeeronderzoek bestonden de huishoudens van de woningen hoofdzakelijk uit 1 persoonshuishoudens. In de nieuwe situatie worden 32 eengezinswoningen met als doelgroep jonge gezinnen/starters. Hierdoor zullen er zeer waarschijnlijk meer auto's per woningen zijn in de nieuwe situatie. De wens is dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat*

daarbij gekeken wordt naar de verdeling van de parkeerplekken binnen bereik in de Wilde Wingerd.

In paragraaf 5.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is een berekening gemaakt van de verwachte bezettingsgraad. De gemeente Valkenswaard heeft in de Beleidsnota 'Parkeernormen Gemeente Valkenswaard' parkeernormen opgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Het plangebied is gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. De appartementen in de bestaande situatie en de woningen in de nieuwe situatie vallen onder woning type III. De appartementen in de nieuwe situatie vallen onder woning type II. De parkeernorm bij woning type II bedraagt 1,80 per wooneenheid. De parkeernorm bij woningtype III bedraagt 1,55 per wooneenheid. Dit betekent dat in de huidige situatie er een behoefte is van 93 parkeerplaatsen en in de nieuwe situatie 97 parkeerplaatsen.

Daarbij is gekeken naar de bezettingsgraad. Uit verschillende telmomenten is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad 62,6% is. Bij een gelijkblijvend blijvend aantal parkeerplaatsen levert dit in de nieuwe situatie een bezettingsgraad van 64,5% op. Inclusief de beoogde nieuwe parkeerplaatsen levert het een bezettingsgraad op van 51,0%. Dit ligt onder de gestelde eis van 85%.

De beleidsnota 'Parkeernormen Gemeente Valkenswaard' is inmiddels al enkele jaren oud. Echter, deze vindt aansluiting bij de actuele kencijfers van het CROW (CROW 381, Toekomstbestendig parkeren 2018). Voor een tussenwoning (matig stedelijk, rest bebouwde kom) ligt het kencijfer op 1,5 tot 2,3 parkeerplaats. Voor appartementen ligt de norm op 1,4 tot 2,2. De gehanteerde normen van 1,50 en 1,80 vallen daarmee binnen de marges van recente cijfers.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.2 verduidelijkt hoeveel parkeerplaatsen bij de nieuwe ontwikkeling worden toegevoegd.

- e. *Wij willen dat de partij die de eengezinswoningen gaat realiseren op kavels 1 t/m 12 niet meer de mogelijkheid heeft om een nieuw voorontwerpbestemmingsplan in te dienen voor dit stuk grond.*

In een bestemmingsplan kunnen geen privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd. Daarentegen wordt er een overeenkomst gesloten zodat de partij die de eengezinswoningen gaat realiseren moet bouwen zoals is aangegeven in het inwerking getreden bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- f. *We willen de mogelijkheid hebben tot inspraak over de bakstenen (o.a. de kleur) van de grondgebonden woningen.*

In dit bestemmingsplan worden enkel de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. In de Nota Ruimtelijke kwaliteit zijn criteria opgenomen voor het kleurgebruik per type woongebied. De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen een regulier woongebied. De mogelijkheden voor kleurstelling zijn in dit geval gedekt, traditioneel, aardetinten of wit. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal de gemeente hieraan toetsen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- g. *Wij willen het snippergroen dat wij op dit moment huren, graag behouden.*

De strook grond heeft een diepte van circa 4,6 meter. Uit het voorontwerpbestemmingsplan 'Wilde Wingerd' blijkt dat niet al de gehuurde vierkante meters grond verkocht kan worden aan de bewoners van de Seringenstraat, maar slechts een strook van 2 meter diep. Op 15 juni 2022

heeft er een bewonersavond plaatsgevonden met de bewoners van de Seringenstraat 1 t/m 27 over de strook gemeentegrond achter de woningen. Naar aanleiding van deze bewonersavond is besloten de plangrens een meter op te schuiven, zodat er een strook van ongeveer drie meter diep overblijft om te verkopen aan de bewoners van de Seringenstraat (ter hoogte van de nummers 11 t/m 27). De strook te verkopen grond blijft dan de bestemming 'Tuin' houden, conform het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Op deze manier komen we zoveel mogelijk tegemoet aan het verzoek van de bewoners om een maximaal aantal vierkante meters te kunnen kopen, zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan.

Op 25 januari 2023 is er opnieuw een bewonersavond georganiseerd over de strook gemeentegrond achter de woningen van de Seringenstraat. De gemeente heeft tijdens deze avond aangegeven zicht hebben ingespannen om een compromis te vinden waardoor de reststrook 'Tuin' kon worden verbreed naar 4 meter, zodat de bewoners van de Seringenstraat 11 t/m 27 meer grond kunnen kopen. De grond zal opnieuw bestemd worden als 'Tuin'. De bewoners van de Seringenstraat 11 t/m 27 zijn akkoord gegaan met dit voorstel van de gemeente.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de noordelijke plangrens ter hoogte van de percelen Seringenstraat 11 /m 27 circa 2 meter in noordelijke richting verschoven.

3. Reclamant 4, 21 februari 2022, ontvangen 21 februari 2022

- a. *Wij willen graag dat de zijkant van de twee rijen woningen blinde muren worden of blijven, zodat we onze privacy hebben. Alles wat onze privacy aantast willen wij graag een oplossing voor. 1 daarvan is bijvoorbeeld om een mooie muur/ schutting te plaatsen aan de kant vd Seringenstraat en daar wat lei bomen te planten zoals wij nu aan de kant vd Kerstroosstraat hebben.*

Zie het antwoord onder 2a. In dit bestemmingsplan worden enkel de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd, het plaatsen van muren of schuttingen of het aanplanten van leibomen maken hier geen onderdeel van uit. De daadwerkelijke invulling en beplanting wordt bij de uitvoeringsfase nader afgestemd en ingevuld.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Reclamant 5 en 6, 21 en 22 februari 2022, ontvangen 21 en 22 februari 2022

- a. *Wij willen graag dat de nieuwbouw voorzien wordt van een blinde muur zodat wij niet vanuit De Wilde Wingerd inkijk krijgen op onze tuin.*

Zie het antwoord onder 2a en 3a.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b. *Om dezelfde reden zouden de daken vrij moeten blijven van ramen en/of dakkapellen in verband met zon/lichtinval en privacy*

Zie de antwoorden onder 1a en 2c.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Reclamant 7, 15 februari 2022, ontvangen 15 februari 2022

- a. *Ik mis in dit plan het meenemen van de locatie van de Graver. Ik vind het logisch dat dit gebied, grenzend aan De Wilde Wingerd wordt meegenomen. Daardoor ontstaat de mogelijkheid tot het bouwen van meer woningen. Met het huidige plan gaat het aantal woningen er met twee op achteruit. Gezien de woningkrapte vind ik daarom dit plan geen goed plan.*

De ontwikkeling De Wilde Wingerd is een initiatief van Woningbelang en de gemeente voor de revitalisering en herontwikkeling van het woongebied De Wilde Wingerd. Daarentegen is de locatie van de Graver eigendom van een particuliere ontwikkelaar. Dit leidt er toe dat de plannings van beide ontwikkelingen niet parallel aan elkaar lopen.

Dit bestemmingsplan wil voldoende woon- en leefkwaliteit nastreven. Dit houdt in dat de nieuwe woningen groter zullen zijn dan de bestaande woningen, wat er toe leidt dat er twee woningen minder gerealiseerd kunnen worden, in ruil voor ruimere woningen voor verschillende doelgroepen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.