

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Warande 8', behorende bij besluit van 27 juni 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Warande 8' heeft voor een periode van zes weken, van 28 december 2023 t/m 7 februari 2024 digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging dertien zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn hieronder *cursief* weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is aanpassing van het plangebied op de verbeelding nodig. In de bijlagen bij deze nota is de aangepaste verbeelding opgenomen. Verder leiden de ingekomen zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en er zijn geen ambtshalve wijzigingen nodig.

Bijlagen

1. Memo parkeeronderzoek transformatie Mariakerk te Valkenswaard (geactualiseerd)
2. Aangepaste verbeelding

1. Reclamant 1, 28 december 2023, ontvangen 28 december 2023

a. Reclamanten geven aan dat de parkeerplaatsen op het plein gereserveerd zijn voor bewoners van het nieuwe project 'Warande 8'. In het plan wordt aangegeven dat er rondom het initiatief ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Echter uiten reclamanten hierover hun zorgen gezien de grootte van het project en het parkeergebruik van de huidige omwonenden, door tekort aan parkeerplaatsen.

Onderdeel van de beoogde herontwikkeling van de Mariakerk is ook de herinrichting van het Warandeplein. Daarbij moet het plein zowel een parkeerfunctie als verblijfsfunctie krijgen met een goede balans tussen verharding en groen. Dit betekent dat niet langer het hele plein voor parkeren kan worden ingezet. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de

restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen.

Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

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

b. Reclamanten vinden het uitzicht vanuit de eigen woning niet passen bij de omgeving. Dit is volgens het nieuwe plan één stenen muur met een poort, zonder groen. Hierbij stellen reclamanten voor om natuurlijke elementen aan te brengen bij deze muur, zoals hout en groen.

In de planontwikkeling zal ruimte zijn voor vergroening ter plaatse van sommige 'blinde muren' om groen, flora en fauna de ruimte te bieden en een vriendelijk beeld te laten ontstaan. Dat kan echter alleen daar waar geen te openen delen (poorten of deuren) zijn. Waar mogelijk en passend zal groen ingepast worden, maar dat is dus niet overal mogelijk. Ontwerpers zoeken hier een goede balans in met initiatiefnemer en gemeente.

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

2. Reclamant 2, 25 januari 2024, ontvangen 25 januari 2024

a. Reclamanten geven aan dat er door het bestemmingsplan 'Warande 8' extra parkeerproblemen gaan ontstaan. Reclamanten benadrukken de huidige parkeersituaties waarbij er nu al een gebrek is aan parkeerplaatsen door huidige bewoners. Er zijn maar een aantal gratis parkeerplaatsen ter hoogte van Den Haas waardoor dit elke werkdag vol staat en hierdoor inwoners/werkende personen in het centrum verder in de wijk een parkeerplaats zoeken. Reclamanten geven aan dat door dit project en de gesitueerde parkeerplaatsen er meer parkeerproblemen ontstaan. Reclamanten zien een optie om de voortuinen in te richten als parkeerplaatsen met een vergunning voor huidige bewoners.

Zie beantwoording zienswijze 1a.

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

3. Reclamant 3, 29 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024

a. Reclamant geeft aan dat de bouw van de balkons aan de zijde van de Mariakerk t.b.v. de appartementen zijn ingetekend aan de zijde van de St. Lucasstraat. Hierdoor ontstaat er inkijk door meerdere balkons, in de tuin van reclamant, en dit vermindert het woongenot. De loggia's (inpendige balkons) aan de zuidzijde van het appartementencomplex geven ook deze inkijk in de tuinen van de bewoners. Hierbij geeft reclamant aan dat de balkons beter gebouwd kunnen worden aan de kant van Den Haas,

het huidige parkeerterrein. Dit geeft een vrijere uitkijk voor de nieuwe bewoners en zo is er geen directe inkijk in de tuinen in de St. Lucasstraat.

In een bebouwde omgeving is altijd enige mate van inkijk vanuit belendende percelen (ook reeds bestaande woningen) te verwachten. Dat geldt ook voor de omgeving van de woning van reclamant. De inkijk in diens tuin neemt met het voorgenomen plan niet onevenredig toe.

Daarnaast is artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, is in dit artikel bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de kadastrale grens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben wanneer er sprake is van directe inkijk oftewel rechtstreeks zicht. De nieuwe balkons worden in alle gevallen aangebracht op meer dan twee meter van de perceelsgrens, waardoor er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn.

Balkons aan de noordzijde van het gebouw plaatsen is niet wenselijk. Het kerkgebouw is een gemeentelijk monument en dient zo veel mogelijk in tact te blijven. Vanaf de zijde van het Warandplein is het kerkgebouw het beste waarneembaar en is het behoud van de monumentale gevels het meest waardevol. Daarnaast is het ook gelet op daglichttoetreding gunstiger om in de zuidgevel en zuidelijke dakvlak (balkons met ramen en dakramen toe te passen. De noordgevel ontvangt immers geen direct zonlicht. Om het zicht op belendende percelen toch enigszins te beperken zijn de balkons gedeeltelijk afgesloten uitgevoerd (loggia's).

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

b. Het stuk perceel met kadastraal nummer is onjuist ingetekend in de ontwerpen. Reclamant geeft hierbij aan dat er in 1981 is er bij het kadaster een uitgangssituatie omschreven waarbij alle hoeken recht zijn. Per 1983 (bouw van de woningen aan de Lucasstraat) is hierop een aanpassing gekomen, waarbij er aan de achterzijde van een van de woningen aan de St. Lucasstraat een schuin stuk is ingetekend . Dit schuine stuk wordt nu in het nieuwe ontwerpplan meegenomen als een tuinvoorziening voor 1 van de appartementen in de huidige drukkerij van de kerk. Echter per 1994 is er een rectificatie gekomen vanuit het kadaster dat dit schuine stuk grond niet meer van toepassing is en dat terug gegaan wordt naar de oorspronkelijke situatie. Iedereen binnen de Lucasstraat en de kerk zelf , is voor 1/5e eigenaar van dit stuk grond en men kan niet zomaar een stuk grond van dat geheel opnemen ter verrijking van 1 der 5 delen. Reclamant is daarnaast erg benieuwd hoe men de verdeling van het 5e deel (eigendom van de kerk) wil gaan toepassen. Hoe reclamant het ziet, is door het wegvallen van de ingetekende tuin , het 5e deel niet meer van belang voor de nieuwe situatie en zou dat 5e deel beter onder de bewoners van de Lucasstraat verdeeld kunnen worden zodat zij een stuk van hun privacy kunnen behouden.

De initiatiefnemer van dit ontwerpbestemmingsplan heeft het eigendom van de kerk en bijbehorende gronden (inclusief opstallen, zoals pastorie en bijgebouw) overgenomen van het kerkbestuur/bisdom. Initiatiefnemer gaat hierover met reclamant(en) in gesprek om tot een passende en haalbare oplossing te komen.

Voor het gebruik van het betreffende stukje grond is het niet nodig deze mee te nemen in de bestemmingsplanherziening. Daarom heeft initiatiefnemer ervoor gekozen het

perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Valkenswaard, sectie F nummer 2573, buiten het bestemmingsplan te laten. Het plangebied op de verbeelding wordt hierop aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Reclamant geeft aan dat het vervangen van het luchtrooster aan de zuidzijde door een raampartij niet wenselijk is. Ook omwille van de privacy van reclamant.

In een bebouwde omgeving is altijd enige mate van inkijk vanuit belendende percelen (ook reeds bestaande woningen) te verwachten. Dat geldt ook voor de omgeving van de woning van reclamant. De raampartij zit bovendien op een dusdanige hoogte in de ruimte van de nieuwe woning, dat het zonder hulpmiddelen niet mogelijk is om neerwaarts uit het raam te kijken. De inkijk in de tuin van reclamant neemt met het vervangen van het luchtrooster door een raampartij niet onevenredig toe.

Daarnaast volgt uit artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) dat, om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de kadastrale grens vensters of andere muuropeningen te hebben wanneer er sprake is van directe inkijk oftewel rechtstreeks zicht. De raampartij zit op een dusdanige hoogte dat het zonder hulpmiddelen niet mogelijk is om neerwaarts uit het raam te kijken. Van rechtstreeks zicht dan wel directe inkijk is dan ook geen sprake. Bovendien bevindt zich het door een raampartij te vervangen luchtrooster op meer dan twee meter van de perceelsgrens, waardoor er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn.

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

d. Reclamant geeft aan dat de parkeergelegenheden onvoldoende zijn voorzien in het plan 'Warande 8'. Er is momenteel al een tekort aan parkeermogelijkheden. Het plan voorziet 3 extra woningen aan de zijde van de St. Lucasstraat. Als iedere nieuwe bewoner al minimaal 1 auto heeft, komen er al 3 parkeerplaatsen tekort in de straat. In deze berekening is geen 2^e auto of bezoekers meegenomen. De situatie is momenteel zo dat er per avond 3 tot 4 auto's op de stoep moeten staan door gebrek aan een parkeerplaats. De parkeerplaats van de kerk wordt verkleind doordat de groenvoorziening van de kerktuinen gecompenseerd dient te worden. Dit heeft een grote invloed op de mogelijkheden. Reclamant wil graag dat een eigen parkeerplek blijft bestaan, desnoods middels een gereserveerde parkeerplek.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

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

e. Er wordt in bijlage 4 bij de toelichting een door Faunaconsult gewezen op een flora en fauna quickscan d.d. 13 december 2023. Hierbij is er niets naar voren gekomen en is dus de uitkomst dat er geen belemmering is. Echter, door meerder bewoners zijn er marterachtigen gesignaleerd en ook vleermuizen vanuit de huidige kerk. Reclamant wil weten hoe Faunaconsult tot hun conclusie is gekomen. Reclamant vraagt zich af of het onderzoek wel voldoende is uitgevoerd. Reclamant verzoekt, op grond van het bovenstaande, de vergunning te verbinden aan een oplossing voor bovengenoemde punten alvorens hier goedkeur aan te verlenen.

De quickscan natuurwetgeving is verricht door een vakkundig bureau dat werkt volgens de landelijk geldende normen. Er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van dit bureau, de werkwijze en daarmee de betrouwbaarheid van de resultaten van het onderzoeksrapport. Tijdens de veldinspectie is het plangebied grondig geïnspecteerd en daarbij zijn geen sporen van marterachtigen en vleermuizen aangetroffen. Verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied zijn daarmee uitgesloten.

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

4. Reclamant 4, 31 januari 2024, ontvangen 31 januari 2024

a. Uit bijlage 4 blijkt dat het bedrijf Faunaconsult op 13 december 2022 een quickscan heeft uitgevoerd in het gebied. Dat betekent dat ze 1 keer zijn komen kijken en dan ook nog in de rustige maand december. Hierbij geven reclamanten aan dat er uitgebreider onderzoek is gewenst gezien het feit dat reclamanten zelf af en toe eekhoorns en vleermuizen in de tuin aantreffen. Ook heeft reclamant van burens vernomen dat zij een steenmarter hebben gezien in het plangebied.

De quickscan natuurwetgeving is verricht door een vakkundig bureau dat werkt volgens de landelijk geldende normen. Er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van dit bureau, de werkwijze en daarmee de betrouwbaarheid van de resultaten van het onderzoeksrapport. Tijdens de veldinspectie is het plangebied grondig geïnspecteerd en daarbij zijn geen sporen van eekhoorns, marterachtigen en vleermuizen aangetroffen. Verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied zijn daarmee uitgesloten.

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

b. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de (in pandige) balkons die gesitueerd worden aan de achterzijde van het plan. Hierdoor komt er een groot inzicht bij reclamanten in de tuin. Het voorstel van reclamanten is om deze balkons aan de binnenkant van het plein te maken en de verkeersruimte aan de achterzijde van het appartementencomplex.

Zie beantwoording zienswijze 3a.

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

c. *Op de foto van reclamanten is een rood, rond paneel binnen twee meter van de tuin gesitueerd en de ontwikkelaar is van plan om hier glas in te plaatsen. De projectontwikkelaar geeft aan dat het raam hoog genoeg is om niet direct in de tuin van reclamanten te kunnen kijken. Echter als koper beslist hier een slaapvlonder te maken is er een directe inkijk bij reclamanten in de tuin. Reclamanten wensen dat dit paneel blijft zitten en niet wordt vervangen door transparant materiaal.*

Het vervangen van het paneel is nodig in verband met daglichttoetreding. Op voorhand is het niet aannemelijk dat de nieuwe bewoners een slaapvlonder zullen toepassen, omdat daarmee juist daglicht in de ruimte daaronder wordt ontnomen.

Als toch een slaapvlonder wordt toegepast, dan zou sprake kunnen zijn van rechtstreeks zicht op de tuin van reclamant. In een bebouwde omgeving is altijd enige mate van inkijk vanuit belendende percelen (ook reeds bestaande woningen) te verwachten. Dat geldt ook voor de omgeving van de woning van reclamant. Het vervangen van het paneel door een raam zal niet leiden tot een onevenredige toename van de inkijk in de tuin van reclamant met vermindering van de privacy tot gevolg.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het door een raam te vervangen paneel zich op meer dan twee meter van de perceelsgrens bevindt. Gelet, op artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) zijn er dan ook geen privaatrechtelijke belemmeringen.

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

d. *Achter het paneel in dezelfde vleugel zit een deur die van 2 zijden toegankelijk is via een stenen trap. Als dit een brandgang wordt die naar beiden zijden ontsluiting biedt, betekent dit voor reclamant dat er altijd mensen die trap op en af lopen. Als men dan boven het bordes staat, kijken ze direct over de schutting van reclamanten heen en hebben dan direct zicht op de tuin. Dit verhoogt ook het risico's voor potentiële inbrekers. Hiervoor willen reclamanten een goede oplossing, bijvoorbeeld geen doorgang achter de tuin van reclamanten, de trap weg in combinatie met een afsluitbare poort bij de brandgangen etc.*

Initiatiefnemer is hierover met reclamant in gesprek gegaan en heeft nadere afspraken gemaakt. Het is niet nodig het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan aan te passen.

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

e. *Reclamanten geven aan dat er een dienstwoning gaat/moet worden gesloopt in het plan. Echter levert dit schade op voor de schuur van reclamanten gezien de keuken direct aan de muur is bevestigd. Reclamanten stellen voor om het gebouw mee te nemen in het plan en een andere maatschappelijke functie te geven, bijvoorbeeld als kantoor.*

Alleen het voormalige kerkgebouw en de pastorie zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Omwille van de economische uitvoerbaarheid van het plan is het van belang om de dienstwoning te saneren en nieuwe woningen te realiseren. Ook volkshuisvestelijk is dit wenselijk, doordat het plan hiermee een gevarieerd woonprogramma aanbiedt en inspeelt op de grote woningbehoefte.

Over het slopen van de dienstwoning en eventuele maatregelen aan de garagemuur en erfafscheiding heeft ontwikkelaar inmiddels afspraken gemaakt met de betreffende burens.

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

f. *Volgens de projectontwikkelaar valt het project onder 'rest bebouwde kom'. Als reclamanten naar de beleidsnota parkeernormering kijken, dan grenst het gebied aan 'schil centrum' of valt er zelfs deels in. In de praktijk blijkt dat de straten rondom het plan, zeker de Fretstraat en Den Haas, altijd vol staan met auto's. Door de toename van de auto's van 33 woningen vrezen reclamanten dat het nog veel drukker gaat worden met parkeren rondom het plangebied. Zeker als alleen op het plein groen gecompenseerd gaat worden, waardoor er daar ook minder parkeerplaatsen komen dan er nu zijn. Reclamanten denken dat het reduceren van het aantal woningen, misschien in combinatie met het bevorderen van deelmobiliteit wellicht een oplossing zou kunnen bieden voor dit probleem.*

In de berekening van de parkeerbehoefte is conform de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard rekening gehouden met de parkeernorm voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm dan voor 'schil centrum'. De juiste (en zwaardere) parkeernormen zijn dus gehanteerd.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

Er is dan ook geen noodzaak om het aantal woningen naar beneden bij te stellen. Gemeente Valkenswaard staat positief tegenover deelmobiliteit (ook door huidige bewoners), maar het is gelet op de parkeerdrukmeting niet noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan te verplichten.

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

5. **Reclamant 5, 2 februari 2024, ontvangen 2 februari 2024**
Reclamant 6, 2 februari 2024, ontvangen 7 februari 2024
Reclamant 7, 2 februari 2024, ontvangen 7 februari 2024
Reclamant 8, 2 februari 2024, ontvangen 7 februari 2024

a. *Reclamanten geven aan dat CRA Vastgoed in haar plan beschrijft dat er geen mogelijkheid tot parkeren is op eigen terrein. Dit is onjuist volgens reclamanten. Er is in de tuin van de kerk voldoende plaats, echter is besloten het gehele perceel te bebouwen.*

Hierdoor is er geen ruimte meer voor parkeren op eigen terrein. Er is momenteel al een hoge parkeerdruk in de buurt. Er zijn een aantal adressen die geen eigen parkeerhavens voor de deur hebben en hierdoor aangewezen zijn op de plekken op het plein voor de kerk. Echter worden deze volgens het plan toegewezen aan nieuwe bewoners. Reclamanten willen graag de eigendomssituatie van het plein bij de Mariakerk weten.

Er wordt verwezen in het parkeeronderzoek naar extra parkeerplekken bij bijvoorbeeld de Jumbo Supermarkt, dit is eigen terrein. Zo geeft het onderzoek geen duidelijk beeld weer. Verder verzoeken reclamanten een uitgebreider onderzoek naar de parkeercapaciteit.

Conform het parkeerbeleid van gemeente Valkenswaard is de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein het uitgangspunt. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken als het realiseren van een initiatief van belang is voor de ontwikkeling van een gebied of andere maatschappelijke motieven en daarmee zwaarder weegt dan het voldoen aan de parkeerplaatsverplichting. Bij gebruik van openbare parkeervoorzieningen moet worden aangetoond dat voldoende overcapaciteit aanwezig is.

Voor gemeente Valkenswaard is het van groot belang dat er nieuwe woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Het is zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk beleid dat daarbij eerst moet worden gekeken naar locaties binnen bestaand stedelijk gebied en waar mogelijk naar hergebruiksmogelijkheden van cultureel erfgoed. Transformatie van de leeggekomen Mariakerk naar woningen is gelet op de volkshuisvestelijke opgaven en het behoud van cultureel erfgoed een mooie kans en zeer wenselijk. Om dit financieel voor elkaar te krijgen is een bepaald woonprogramma nodig. Het toevoegen van grondgebonden woningen is daarom essentieel vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan en is bovendien ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zeer wenselijk om een gevarieerd woonaanbod te creëren dat inspeelt op concrete behoefte.

Dit betekent wel dat parkeervoorzieningen niet op eigen terrein kunnen worden aangelegd en dat een beroep wordt gedaan op parkeerplaatsen in de openbare ruimte (zowel bestaande als nieuw te realiseren parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen.

Het parkeerterrein van Jumbo was wel in de parkeertellingen meegenomen, maar niet in de onderzoeksresultaten. Om misverstanden te voorkomen is dit nogmaals in de parkeermemo benadrukt. De aangepaste memo is als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

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

9. **Reclamant 9, 4 februari 2024, ontvangen 4 februari 2024**

a. *Reclamanten verzoeken om een aanvullend ecologisch of flora en fauna onderzoek uit te voeren. Zij zien met regelmaat vleermuizen rondom de kerk en het huis vliegen en het geluid van een uil is hoorbaar. Dit alles is niet naar voren gekomen in de quickscan gezien de duur van deze meting.*

De quickscan natuurwetgeving is verricht door een vakkundig bureau dat werkt volgens de landelijk geldende normen. Er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van dit bureau, de werkwijze en daarmee de betrouwbaarheid van de resultaten van het onderzoeksrapport. Tijdens de veldinspectie is het plangebied grondig geïnspecteerd en daarbij zijn geen sporen van vleermuizen of een uil aangetroffen. Verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied zijn daarmee uitgesloten.

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

b. *Reclamanten geven aan dat er momenteel al parkeerproblemen zijn in de wijk waardoor bewoners in de buurt uit moeten wijken naar het parkeerplein bij de kerk. Dit neemt alleen maar toe met de bouw van dit project. De parkeerdruk en de veiligheid in de buurt baart reclamanten zorgen. Reclamanten verzoeken de plannen rondom het parkeerprobleem te herzien.*

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

Het plan zorgt niet voor een dusdanige toename van verkeersbewegingen dat gelet op de breedte, profiel en capaciteit van de wegen verkeersonveilige situaties te verwachten zijn.

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

c. *Reclamanten zijn erop tegen dat er balkons worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het gebouw. Dit belemmert de privacy met direct zicht in de tuin. Hierbij stelt reclamant voor deze te realiseren aan de noordzijde. Aanvullend hierop staat in het plan dat er een groot glas in loodraam wordt vervangen door helder glas. Er worden ook inpandige balkons gerealiseerd in de kap van de zuidvleugel en sacristie. Dit alles geeft een directe inkijk bij reclamanten en belemmert het woongenot en zorgt voor waardedaling van het huis. Reclamanten verzoeken om het inpandige balkon, glas-in-lood ramen en roosters zo te realiseren dat deze niet transparant zijn.*

In een bebouwde omgeving is altijd enige mate van inkijk vanuit belendende percelen (ook reeds bestaande woningen) te verwachten. Dat geldt ook voor de omgeving van de woning van reclamant. De inkijk in diens tuin neemt met het voorgenomen plan niet onevenredig toe.

Daarnaast is artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, is in dit artikel bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de kadastrale grens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben wanneer er sprake is van directe inkijk oftewel rechtstreeks zicht. De nieuwe balkons en loggia's worden in alle gevallen aangebracht op meer dan twee meter van de perceelsgrens, waardoor er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn. Ditzelfde geldt voor het door een raampartij te vervangen luchtrooster en het glas-in-loodraam.

Balkons aan de noordzijde van het gebouw plaatsen is niet wenselijk. Het kerkgebouw is een gemeentelijk monument en dient zo veel mogelijk in tact te blijven. Vanaf de zijde van het Warandplein is het kerkgebouw het beste waarneembaar en is het behoud van de monumentale gevels het meest waardevol. Daarnaast is het ook gelet op daglichttoetreding gunstiger om in de zuidgevel en zuidelijke dakvlak (balkons met ramen en dakramen toe te passen. De noordgevel ontvangt immers geen direct zonlicht. Om het zicht op belendende percelen toch enigszins te beperken zijn de balkons gedeeltelijk afgesloten uitgevoerd (loggia's).

Indien reclamant van mening is dat de waarde van de woning vermindert als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan, dan kan hij hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

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

d. Reclamanten geven aan dat er een stuk gezamenlijke grond is wat als buurtweg wordt gezien in artikel 3:719 BW (oud) voor toegang van de garages. Dit stuk is in vijven gedeeld, wat ieder voor 1/5 eigenaar maakt. Echter is in het plan 'Warande 8' het verkeerde kadaster aangehouden waardoor een tuin voor een woning van de kerk wordt gerealiseerd op grond waar reclamanten mede-eigenaar van zijn. Er heeft destijds een verkeerde invoering in het kadaster plaatsgevonden waardoor er sprake is van een tweetal akten van rectificatie.

Reclamanten geven aan dat het huidige, in het kadaster bekende, perceel van 85 m2 niet correspondeert met het in de akte van levering d.d. 12 juni ter grootte van 180 m2.

Er worden in het plan voor de 33 woningen een achterom gecreëerd waardoor de toekomstige bewoners allemaal gebruik dienen te maken van de grond van reclamanten. Het voorstel van reclamanten is om een muur te plaatsen tussen het einde van het pad en de nieuw te bouwen woningen en een muur tussen de gezamenlijke grond en de achterom van de woningen van de kerk en tuin. Hierbij stellen reclamanten ook voor dat het 1/5 deel van de kerk wordt verdeeld over de andere vier eigenaren, te zorgen dat het stuk grond ook wordt gebruikt zoals het was en omdat reclamanten aangeven dat dit geen onderdeel kan uitmaken van de nieuwe plantontwikkeling c.q. bestemmingsplan gezien de privaatrechtelijke beperkingen.

Zie beantwoording zienswijze 3b.

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

10. Reclamant 10, 5 februari 2024, ontvangen 5 februari 2024

a. *Reclamanten voorzien parkeeroverlast ontstaan als gevolg van het nieuwe plan 'Warande 8'. Er is onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en hoeveel parkeertekort er momenteel al is. Reclamanten geven hierbij aan dat het beter is om minder te bouwen en parkeerplaatsen op het kerkterrein te realiseren.*

Onderdeel van de beoogde herontwikkeling van de Mariakerk is ook de herinrichting van het Warandeplein. Daarbij moet het plein zowel een parkeerfunctie als verblijfsfunctie krijgen met een goede balans tussen verharding en groen. Dit betekent dat niet langer het hele plein voor parkeren kan worden ingezet.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen.

Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

Er is dan ook geen noodzaak om het aantal woningen naar beneden bij te stellen.

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

b. *Reclamanten zijn eigenaar van 1/5 stuk strook grond. Er worden in het plan twee trappen gesitueerd die op dit perceel uitkomen. Dit is met een schuine lijn getekend, echter loopt het perceel zo niet. Reclamanten benadrukken dat het niet is gewenst dat hier toekomstige bewoners gebruik hiervan gaan maken. Dit is niet met reclamanten bespreekbaar gemaakt.*

Zie beantwoording 3b.

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

11. Reclamant 11, 6 februari 2024, ontvangen 6 februari 2024

a. *Reclamanten benadrukken de reeds aanwezige parkeerdruk, die met deze nieuwe ontwikkeling alleen maar zal toenemen. Hierbij benadrukken zij ook de veiligheid van de kinderen in de wijk. Volgens de uitgevoerde parkeerdrukmeting zou zijn gebleken dat er in de directe omgeving voldoende restcapaciteit is. Het tijdstip en meerdere factoren van dit onderzoek geven geen goed beeld weer van de huidige situatie. Reclamanten verzoeken dat de parkeersituatie nader wordt onderzocht.*

Het plan zorgt niet voor een dusdanige toename van verkeersbewegingen dat gelet op de breedte, profiel en capaciteit van de wegen verkeersonveilige situaties te verwachten zijn.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Met een parkeeronderzoek is de restcapaciteit in beeld gebracht.

Voor de representativiteit van een parkeeronderzoek is het belangrijk om te meten op een moment waarop er zo weinig mogelijk versturende factoren zijn (zoals evenementen, vakantieperiodes, weersomstandigheden). Het onderzoek heeft plaatsgevonden buiten de schoolvakanties en er was destijds geen evenement gaande. Ook de weersomstandigheden waren dusdanig dat gesproken kan worden van representatieve omstandigheden. De onderzoeksmomenten komen overeen met de aanwezigheidspercentages voor 'Woningen bewoners' en 'Woningen bezoekers' uit de Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard, waarbij met name de koopavond en de dagdelen met een percentage van 70% en hoger relevant zijn. De onderzoeksmomenten worden dan ook representatief geacht.

Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

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

b. Reclamanten hebben in het plan gelezen dat er balkons worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het gebouw. Dit heeft een directe inkijk op de woning van reclamanten wat een directe invloed heeft op het woongenot en de waarde van de woning. Een planschadeverzoek sluiten reclamanten niet uit als deze situatie niet wijzigt. Reclamanten geven hierbij aan dat de inkijk in de tuin/woning tegen gegaan kan worden door de balkons te situeren aan de noordzijde of alleen de onderste twee bouwlagen aan de zuidzijde en de hoger gelegen bouwlagen aan de noordzijde.

Verder willen reclamanten voorstellen om geen inpandige balkons te realiseren in de kap van de zuidvleugel. In dit geval wordt ook zicht in een woon-/slaapkamer verstoord. Reclamanten verzoeken het inpandig balkon zo te realiseren dat ook de glas-in-lood ramen en roosters niet transparant zijn.

In een bebouwde omgeving is altijd enige mate van inkijk vanuit belendende percelen (ook reeds bestaande woningen) te verwachten. Dat geldt ook voor de omgeving van de woning van reclamant. De inkijk in diens tuin neemt met het voorgenomen plan niet onevenredig toe.

Daarnaast is artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, is in dit artikel bepaald dat het niet geoorloofd is

om binnen twee meter van de kadastrale grens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben wanneer er sprake is van directe inkijk oftewel rechtstreeks zicht. De nieuwe balkons en loggia's worden in alle gevallen aangebracht op meer dan twee meter van de perceelsgrens, waardoor er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn. Ditzelfde geldt voor het door een raampartij te vervangen luchtrooster en het glas-in-loodraam.

Balkons aan de noordzijde van het gebouw plaatsen is niet wenselijk. Het kerkgebouw is een gemeentelijk monument en dient zo veel mogelijk in tact te blijven. Vanaf de zijde van het Warandeplein is het kerkgebouw het beste waarneembaar en is het behoud van de monumentale gevels het meest waardevol. Daarnaast is het ook gelet op daglichttoetreding gunstiger om in de zuidgevel en zuidelijke dakvlak (balkons met ramen en dakramen toe te passen. De noordgevel ontvangt immers geen direct zonlicht. Om het zicht op belendende percelen toch enigszins te beperken zijn de balkons gedeeltelijk afgesloten uitgevoerd (loggia's).

Indien reclamant van mening is dat de waarde van de woning vermindert als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan, dan kan hij hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

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

c. Reclamanten zijn mede-eigenaar van een strook grond, ter grootte van 180 m². Echter zijn er ten tijde van de afsplitsing zaken foutief uitgevoerd. Hierdoor zijn er een tweetal akten van rectificatie waarin een en ander is hersteld. Het komt er op neer dat de 85 m² welke in het kadaster bekend is, niet correspondeert met het in de akte van levering d.d. 12 juni 1982 gearceerde strook grond van 180 m². Dit stuk grond wordt nu betrokken in de plannen van ontwikkelaar zonder instemming van deze mede-eigenaren. Reclamanten verzoeken om dit deel buiten de planontwikkeling te houden. Verder vinden reclamanten het passend om het 1/5 deel te verdelen over de overige eigenaren, ter waarborging van het gebruik van deze strook grond. De huidige situatie van deze doorgang met een afsluitbare poort (met loopdeur) moet in ieder geval gehandhaafd blijven.

Zie beantwoording zienswijze 3b.

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Reclamanten raden een aanvullend ecologisch of flora en fauna onderzoek uit te voeren. Reclamanten geven aan dat er waarschijnlijk vleermuizen gehuisvest zijn. Reclamanten zien deze dagelijks. Ook worden er marters op de dakgoot van de kerk marters gezien.

De quickscan natuurwetgeving is verricht door een vakkundig bureau dat werkt volgens de landelijk geldende normen. Er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van dit bureau, de werkwijze en daarmee de betrouwbaarheid van de resultaten van het onderzoeksrapport. Tijdens de veldinspectie is het plangebied grondig geïnspecteerd en daarbij zijn geen sporen van marterachtigen en vleermuizen aangetroffen. Verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied zijn daarmee uitgesloten.

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

12. Reclamant 12, 7 februari 2024, ontvangen 7 februari 2024

a. *Reclamant uit zorgen over het parkeeronderzoek. Deze is niet op het correcte moment uitgevoerd en geeft daardoor geen juiste weergave van de werkelijke situatieschets.*

Momenteel is er al een parkeerprobleem. De tellingen zijn allemaal in dezelfde week uitgevoerd en dit was net voor de zomervakantie waardoor het rustiger is. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld. Reclamant verzoekt een nieuw parkeeronderzoek.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Met een parkeeronderzoek is de restcapaciteit in beeld gebracht.

Voor de representativiteit van een parkeeronderzoek is het belangrijk om te meten op een moment waarop er zo weinig mogelijk versturende factoren zijn (zoals evenementen, vakantieperiodes, weersomstandigheden). Het onderzoek heeft plaatsgevonden buiten de schoolvakanties en er was destijds geen evenement gaande. Ook de weersomstandigheden waren dusdanig dat gesproken kan worden van representatieve omstandigheden. De onderzoeksmomenten komen overeen met de aanwezigheidspercentages voor 'Woningen bewoners' en 'Woningen bezoekers' uit de Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard, waarbij met name de koopavond en de dagdelen met een percentage van 70% en hoger relevant zijn. De onderzoeksmomenten worden dan ook representatief geacht.

Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.+

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

13. Reclamant 13, 6 februari 2024, ontvangen 6 februari 2024

a. *Reclamanten maken bezwaar tegen de parkeersituatie die door het plan 'Warande 8' ontstaat. Er is momenteel al een lastige situatie ontstaan doordat Den Haas een eenrichtingsweg is geworden. Hierdoor rijdt het verkeer via de St. Lucasstraat en Fretstraat langs de speeltuin weer naar Den Haas en andere richtingen. Dit brengt de veiligheid van de kinderen die de speeltuin bezoeken in gevaar. Verder levert het plan in de omgeving alleen maar meer parkeerdruk op en hier kunnen reclamanten zich niet mee verenigen.*

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat voldaan moet worden aan de parkeernota. De parkeeropgave die volgt uit dit plan, wordt ingevuld met parkeerplaatsen op het plein, extra te realiseren parkeerplaatsen in de omgeving en bestaande restcapaciteit (onbenutte parkeerplaatsen). Vanwege de geuite twijfel of de restcapaciteit goed in beeld is gebracht, zijn twee extra tellingen uitgevoerd op maatgevende momenten. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er binnen 'acceptabele loopafstanden' (100 meter, conform de algemeen gehanteerde en geaccepteerde publicatie 381 van kennisplatform CROW) voldoende restcapaciteit is om de benodigde parkeerbehoefte vanwege de nieuwe ontwikkeling op te vangen. Het parkeeronderzoek is op onderdelen geactualiseerd en in een memo als bijlage bij deze nota gevoegd. De conclusie blijft onveranderd.

Het plan zorgt niet voor een dusdanige toename van verkeersbewegingen dat gelet op de breedte, profiel en capaciteit van de wegen verkeersonveilige situaties te verwachten zijn.

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