

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 13 juli 2021

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 13 juli 2021
nummer
mij bekend,
de griffier,

M. Olthuis

Inhoud

1.	Aanleiding bestemmingsplan	3
2.	Voorontwerpbestemmingsplan	3
2.1	Gevolgde procedure	3
2.2	Vooroverleg	3
3.	Ontwerpbestemmingsplan	3
3.1	Bekendmaking	3
4.	Zienswijzen	4
4.1	Ontvangen zienswijzen	4
4.2	Conclusies zienswijzen	4
4.3	Beoordeling zienswijzen	4
5.	Ambtshalve wijzigingen	7
5.1	Planregels	7
5.2	Verbeelding	7
5.3	Toelichting	8
6.	Aanpassingen	8
5.1	Planregels	8
5.2	Verbeelding	9
5.3	Toelichting	9

1. Aanleiding bestemmingsplan

Een initiatiefnemer heeft plannen voor de herontwikkeling van de huidige locatie van de Lindenhof aan de Kloosterstraat 1 in Lage Mierde. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige gebouw. Hiervoor in de plaats komt een woningcomplex bestaande uit 40 zorgappartementen, 2 algemene ruimtes voor de zorgappartementen, 8 reguliere sociale appartementen en 4 reguliere appartementen. Daarnaast wil de initiatiefnemer in het noordwesten van het plangebied het planologisch mogelijk maken om 2 grondgebonden woningen te realiseren. De kapel blijft behouden en krijgt een nieuwe invulling.

Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde” bestaat uit drie delen:

- een verbeelding;
- planregels met bijlagen;
- toelichting met bijlagen.

De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

2. Voorontwerpbestemmingsplan

2.1 Gevolgde procedure

Over het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraak geboden. Wel heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft ook de interne beoordeling over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Hierbij zijn de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Ruimtelijk Beheer in de gelegenheid gesteld opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te geven. Ook het team Vergunningen van VTH Kempengemeenten en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zijn betrokken bij deze interne beoordeling.

2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 24 december 2019 aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

De volgende instanties hebben een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt:

1. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel.

Zowel de veiligheidsregio als de provincie zag in het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Het waterschap stemde in grote lijnen in met het voorontwerpbestemmingsplan. Wel wees het waterschap erop dat een goede voorziening voor de hemelwaterverwerking van groot belang is om wateroverlast op het perceel en in de omgeving te voorkomen. Daarnaast wees het waterschap erop dat het van belang is dat de voorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt aangelegd.

3. Ontwerpbestemmingsplan

3.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 20 oktober 2020 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), D'n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van 2 november 2020 tot en met 14 december 2020 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 november 2020 op de voorgescreven wijze aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Op 2 november 2020 zijn ook Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bij schrijven van 22 november 2020 stemt het Waterschap De Dommel in met het ontwerpbestemmingsplan. Het Waterschap merkt op dat het plan in grote lijnen uitgaat van goede waterhuishoudkundige principes wat betreft de waterhuishouding. Wel constateert het Waterschap dat de exacte wijze van hemelwatervoorziening verder uitgewerkt dient te worden. Aangezien de bedenkingen van het Waterschap binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn op te lossen, hoeft deze opmerking niet als een zienswijze in behandeling te worden genomen.

Het Waterschap adviseert om tijdens de planuitwerking, maar vóór de aanvraag omgevingsvergunning duidelijkheid te geven over de manier waarop 144 m³ hemelwater zal worden verwerkt. Daarbij adviseert het Waterschap dit eventueel te borgen in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

4. Zienswijzen

4.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Indiener 1, ondertekend door de volgende omwonenden:

- XXXX XXXX
- XXXX XXXX
- XXXX XXXX
- XXXX XXXX
- XXXX XXXX
- XXXX XXXX
- XXXX XXXX
- XXXX XXXX

4.2 Conclusies zienswijzen

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

4.3.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 24 november 2020

Ontvangen: 26 november 2020, registratienummer 20IK.1748

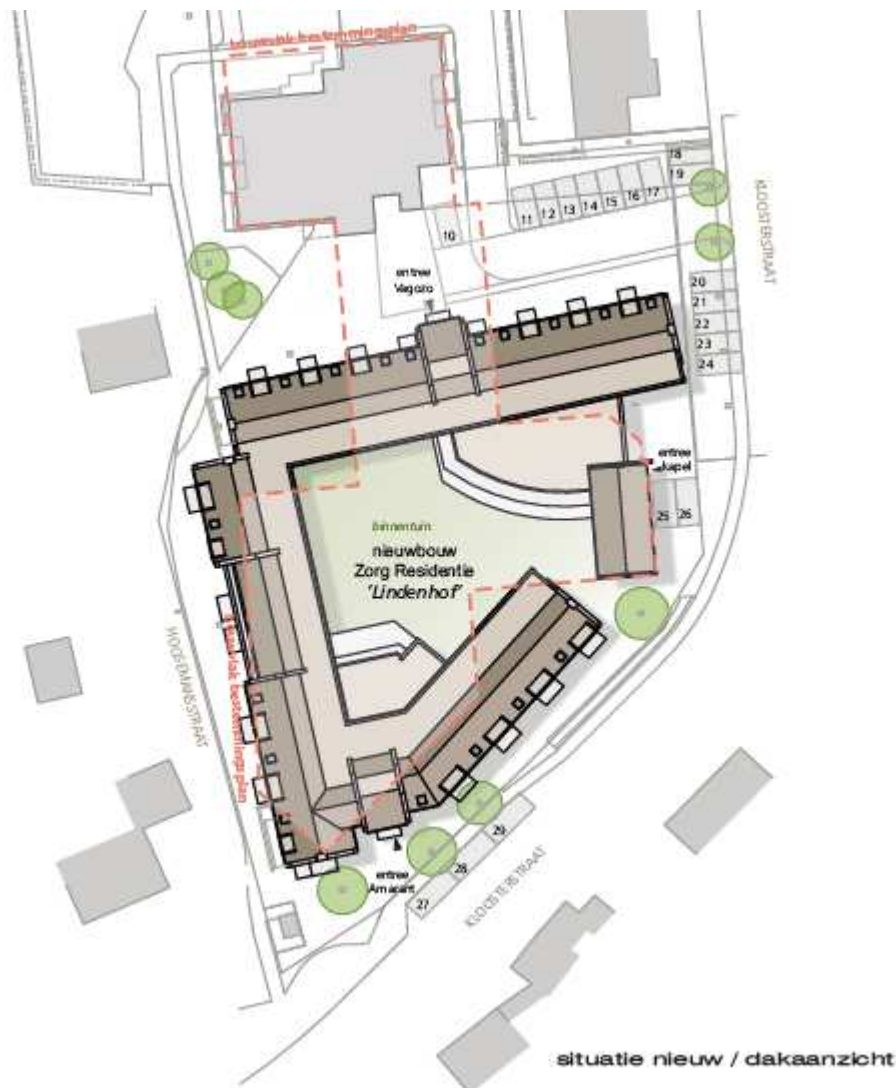
A. Samenvatting

1. Het beoogde bouwplan behelst een te massaal pand dat qua volume en massa niet aansluit bij het dorpse karakter van de omgeving. Indiener verzoekt de mogelijkheden van renovatie van het bestaande gebouw te onderzoeken, aangezien het bestaande gebouw qua volume-opzet zich beter in het dorp voegt.
2. Bij nieuwbouw verzoekt de initiatiefnemer de totale hoogte van het beoogde bouwplan te reduceren door bijvoorbeeld het plan een meter te laten verzinken.
3. Het typische groene, rustieke en historische karakter van de Hoosemansstraat zal door de situering en de aankleding van het beoogde bouwplan verdwijnen en plaats maken voor een stads complex. Indiener verzoekt daarom het bouwplan 10 meter van de weg vandaan te situeren.
4. De indiener verzoekt de bestaande bomen bij zowel de Hoosemansstraat en de Kloosterstraat te behouden en de initiatiefnemer de verplichting op te leggen dat bomen die de bouw niet overleven, te vervangen door vergelijkbare bomen van dezelfde grootte.
5. Het opnemen van een 3^{de} bouwlaag met daarbij balkons en loggia's tast de privacy van de naastgelegen woningen en omwonenden aan. Indiener verzoekt daarom maximaal 2 bouwlagen en aan de kant van de Hoosemansstraat géén balkons op te nemen.
6. Het beoogde bouwplan is gesitueerd op een historisch belangrijk stuk grond, een onderzoek naar relevante aspecten en erfgoed in de bodem is hier nu goed mogelijk. Aan dit archeologisch aspect is geen aandacht geschonken.
7. De indiener wijst erop dat in het archeologische rapport niet wordt ingegaan op de periode voor 1800. De indiener verzoekt een archeologisch onderzoek langs de Hoosemansstraat.

8. De beoogde functie als tehuis voor dementerenden vormt een streekfunctie dat meer verkeersbewegingen en parkeervraag genereert dan in de huidige situatie het geval is. Hierbij komt dat de mogelijkheden van openbaar vervoer van en naar Lage Mierde drastisch zijn afgebouwd. De indiener vraagt daarom aandacht voor de parkeersituatie bij het Dorpsplein en de Kloosterstraat en stelt voor een indeling in parkeervakken te realiseren.
9. Gezien de aard en intensiteit van de werkzaamheden van zowel het slopen van het huidige bouw en het realiseren van het nieuwe gebouw, ontstaat de kans dat er schade ontstaat aan omliggende panden. Daarom verzoekt de indiener de initiatiefnemer een 0 onderzoek uit te laten voeren bij alle omliggende panden. Hiermee kan achteraf worden aangetoond of eventuele schade is ontstaan door de werkzaamheden.
10. De indiener verzoekt erop toe te zien dat tijdens de bouw de overlast tot een minimum wordt beperkt.

B. Beoordeling

- Ad 1 Door de initiatiefnemer is de afweging gemaakt te kiezen voor nieuwbouw in plaats van renovatie. Beoogd wordt 40 zorgappartementen aangevuld met 12 reguliere woningen te realiseren. Dit programma is in de huidige bebouwing niet in te passen. Bovendien sluit de indeling van het huidige gebouw niet aan bij zorguitgangspunten van deze tijd. Daarnaast is de huidige bouwkundige staat van het gebouw dermate verouderd, dat nieuwbouw een logischere keuze is om ook aan de huidige eisen van het bouwbesluit te kunnen voldoen. Zo is een duurzame, aardgasvrije warmtevoorziening onmogelijk met de isolatiewaarde van het huidige pand.
- Ad 2 Het laten verzinken van het gebouw wordt zowel stedenbouwkundig, als voor het woongenot van de toekomstige bewoners, als ongewenst beschouwd. Wel hebben wij begrip voor deze zorg. Om het gebouw zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de omgeving is er daarom gekozen voor de toepassing van een mansarde kap, waarbij de derde laag in de kap verwerkt is. Bovendien ligt aan de straatzijdes de goothoogte lager dan die aan de binnenkant waardoor het complex vanaf de straatzijde minder hoog oogt.
- Ad 3 Aan dit verzoek van de indiener kan niet worden voldaan. Door 10 meter van de straat af te blijven is het plan niet meer haalbaar. Wij wijzen erop dat ook onder de huidige planologische regeling deze afstand niet is aangehouden. De afbeelding hieronder toont het planologische bouwvlak in de huidige situatie (rode stippellijn) en de beoogde ontwikkeling:



Om beter aan te sluiten bij het dorpse karakter van de Hoosemansstraat is er eerder al voor gekozen het gebouw aan deze zijde te laten verspringen. Hiermee wordt beoogt deze zijde minder massief over te laten komen.

- Ad 4 Bij de planvorming is er vanuit de gemeente op aangedrongen zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Hierbij is gekozen voor een situering waarbij de bomenrij aan de zuidzijde van het complex behouden kan blijven. Helaas is het niet mogelijk gebleken alle aanwezige bomen binnen het plangebied te behouden.
- Ad 5 De derde bouwlaag is nodig om het volledige programma in het appartementencomplex op te kunnen nemen. Dit programma is nodig om het plan exploitabel te krijgen. Daarnaast zijn er vanuit het bouwbesluit eisen aan de hoeveelheid lichtinval en buitenruimte waar rekening mee moet worden gehouden.
- Ad 6 Archeologie is een van de ruimtelijke aspecten die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd. Er heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden bij het plangebied. Dit is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting. Hieruit blijkt dat vervolgonderzoek, in de vorm van proefsleuven, noodzakelijk is. Uiterlijk voor de vergunningverlening dient dit onderdeel akkoord te zijn. Om dit planologisch te borgen wordt de dubbelwaarde 'waarde – Archeologie 3' in de verbeelding en aan de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd. Hiermee regelen we dat een vergunning pas kan worden verleend als is aangetoond dat het onderdeel archeologie geen belemmering vormt.
- Ad 7 Zie reactie onder ad 6.
- Ad 8 In de toelichting is aangetoond dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor dit initiatief (paragraaf 3.4.). Een eventuele andere inrichting van het dorpsplein staat los van voorliggend initiatief, daarom gaan we daar hier ook niet verder op in.
- Ad 9 Voor de bouw van het appartementencomplex wordt door de initiatiefnemer een bouwverzekering (CAR verzekering) afgesloten. In het kader hiervan wordt ook altijd een nul-onderzoek uitgevoerd.
- Ad 10 Bij de bouw zal de uitvoerder continue in contact staan met de omwonenden. Daarnaast ziet VTH de Kempen toe op de werkzaamheden.

C. Conclusie

1. De onderdelen 1 t/m 5 en 8 t/m 10 van deze zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2. De onderdelen 6 en 7 van deze zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wijzen wij erop dat er voor het onderdeel archeologie een dubbelbestemming in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dit wordt toegelicht bij de ambtshalve wijzigingen onder 5.1 en 5.2.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

5.1 Planregels

1. Bij de uitwerking van het bouwplan is de initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat een indeling van 8 sociale woningen en 4 reguliere woningen beter past dan de eerder beoogde 15 sociale woningen. Het aantal toegestane reguliere woningen onder de bestemming 'Gemengd' wordt daarom gewijzigd naar 12 (dit was 15). Het aantal zorgappartementen blijft ongewijzigd (40).
2. Bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan is over het hoofd gezien dat de goothoogte aan de binnenzijde van het bouwplan 9,40 meter bedraagt, terwijl vanuit de regels 9 meter is toegestaan. We wijzigen de goothoogte in de planregels daarom van 9 naar 9,5 meter.
3. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Aangezien dit nog niet afgerond en beoordeeld is, is dit onderdeel nog niet voldoende onderbouwd. We voegen daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toe aan de planregels en leggen deze dubbelbestemming op het volledige plangebied. Hiermee regelen we dat de in de grond verwachte archeologische waarde voldoende worden beschermd.
4. De reactie van het Waterschap De Dommel op het ontwerpbestemmingsplan is te vinden onder 3.2 van deze Nota van Zienswijzen. Hieruit blijkt dat het Waterschap geen zienswijze uitbrengt, maar wel adviseert om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het treffen van afdoende voorziening voor het verwerken van 144 m³ hemelwater. Wij nemen dit advies over en nemen hiervoor een voorwaardelijke verplichting op in de planregels.

5.2 Verbeelding

5. Na een exacte inmeting van het bouwplan blijkt dat deze net niet binnen het bouwvlak uit het voorliggend bestemmingsplan past. Er is daarom een kleinschalige aanpassing van het bouwvlak aan de zuidzijde van het perceel nodig. In de onderstaande plattegrond is aangegeven waar het bouwvlak gewijzigd moet worden (roze omcirkeld):



6. In het kader van de ontwikkeling vindt grondruil plaats met het perceel aan de Hoosemansstraat 2. Hierdoor ontstaat de onwenselijke situatie dat er op dat perceel na de grondruil twee verschillende bestemmingsplannen gelden (het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" en het voorliggend bestemmingsplan). Om dit te voorkomen nemen we het volledige perceel van de Hoosemansstraat 2 op in het voorliggend bestemmingsplan, waarbij dezelfde planologische mogelijkheden als in het huidige bestemmingsplan worden overgenomen.
7. Zie de ambtshalve wijziging 3.

5.3 Toelichting

8. De bij 5.1 beschreven wijziging in het aantal woningen heeft ook gevolgen voor de toelichting. In de toelichting worden de aantallen aangepast zodat deze overeenkomen met de aantallen die in de regels mogelijk worden gemaakt. Aangezien er minder woningen worden beoogt dan aangetoond is dat er milieu-planologisch gezien mogelijk zijn, heeft dit geen gevolgen voor de milieu-planologische haalbaarheid van het plan.
9. Het bodemonderzoek voor de twee grondgebonden woningen wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De uitkomsten hiervan worden in de toelichting verwerkt.

6. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde" met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Planregels

1. Het aantal reguliere woningen onder de bestemming 'Gemengd' wordt gewijzigd van 15 naar 12 (ambtshalve wijziging 1);
2. De goothoogte onder de bestemming 'Gemengd' wordt gewijzigd van 9 meter naar 9,5 meter (ambtshalve wijziging 2);

3. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', als opgenomen in het huidige bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" onder artikel 31, wordt in zijn geheel opgenomen in voorliggend bestemmingsplan (ambtshalve wijziging 3);
4. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van afdoende voorziening voor het verwerken van 144 m³ hemelwater (ambtshalve wijziging 4).

5.2 Verbeelding

5. Het bouwvlak wordt aangepast zodat het bouwplan er volledig in past (ambtshalve wijziging 5);
6. Het perceel aan de Hoosemansstraat 2 in Lage Mierde wordt opgenomen bij het plangebied, waarbij voor dit perceel exact dezelfde planologische mogelijkheden gelden als onder het huidige bestemmingsplan ("Stedelijk gebied 2018") ook aanwezig zijn (ambtshalve wijziging 6);
7. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt op het volledige plangebied gelegd (ambtshalve wijziging 3).

5.3 Toelichting

8. Het aantal reguliere woningen van het appartementencomplex wordt in de toelichting gewijzigd naar 12 (ambtshalve wijziging 1);
9. Het bodemonderzoek voor de twee grondgebonden woningen wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De uitkomsten hiervan worden in de toelichting verwerkt (ambtshalve wijziging 9).

Reusel, 13 juli 2021