



BA

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Stedelijk gebied, Centrum Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden



Colofon

Titel:	Nota van zienswijzen
Auteur(s):	Roel Mennen
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	Bestemmingsplan Stedelijk gebied, Centrum Reusel
Projectnummer:	19031
Datum:	21 september 2021
Status:	NOT01-19031-01b
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Gevolgde procedure	5
3	Zienswijzen	6
3.1	Ontvangen zienswijzen	6
3.2	Beoordeling zienswijze	7
4	Ambtshalve wijzigingen	20
4.1	Bestemmingsplan	20
4.2	Beeldkwaliteitsplan	21
5	Aanpassingen	22

1 Inleiding

Rond het centrum van Reusel spelen diverse ruimtelijke vragen en ontwikkelingen die aangegrepen zijn om in 2014 een eerste visie op het centrum van Reusel te ontwikkelen. Bij de uitwerking van de centrumvisie in het centrumplan "Nieuw hart voor Reusel" (2017) zijn daarbij in de afgelopen jaren de verschillende deelgebieden nader uitgewerkt.

In het bestemmingsplan staat de herontwikkeling omschreven van de Markt Zuid, Markt Noord, Cultureel Centrum De Kei, de begane grond van het gemeentehuis en de openbare ruimte van het centrum. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2 Gevolgde procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 16 juli 2021 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), D'n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl).

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 19 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage , met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl;
- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3 Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

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

- 1 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 2 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 3 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 4 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 5 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 6 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 7 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 8 Nysingh advocaten en notarissen, namens Aldi Vastgoed BV en Aldi Best BV
- 9 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 10 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 11 Ondernemers Vereniging Bedrijventerreinen Reusel-de Mierden
- 12 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 13 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 14 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel
- 15 XXXXXXXXXXXX, woonachtig aan de XXXXXXXXXXXX Reusel

3.2 Beoordeling zienswijze

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 zijn geheel beoordeeld.

3.2.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 11 augustus 2021

Ontvangen: 11 augustus 2021, registratienummer 21IK.1499

A. Samenvatting

Het centrumplan kan niet worden gerealiseerd voordat alle toegangswegen veilig zijn en ingericht op het (zware) verkeer, waaronder specifiek het traject Sleutelstraat- Weijereind.

B. Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. Het treffen van concrete verkeerskundige maatregelen, waaronder het traject Sleutelstraat- Weijereind, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Een dergelijke opgave wordt op een hoger schaalniveau opgepakt zoals ook is beschreven in het raadsbesluit van 7 juli 2020 en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, waarin de uitwerking van de verkeersafwikkeling voor het centrumplan Reusel en de maatregelen voor het weren van zwaar verkeer in het centrum staat beschreven. Het zwaar verkeer wordt omgeleid via de Schoolstraat- Zeegstraat en N269.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.2 Zienswijze 2

Datum zienswijze: 10 augustus 2021

Ontvangen: 11 augustus 2021, registratienummer 21IK.1498

A. Samenvatting

Het centrumplan kan niet worden gerealiseerd voordat alle toegangswegen veilig zijn en ingericht op het (zware) verkeer, waaronder specifiek het traject Sleutelstraat- Weijereind.

B. Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. Het treffen van concrete verkeerskundige maatregelen, waaronder het traject Sleutelstraat- Weijereind, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Een dergelijke opgave wordt op een hoger schaalniveau opgepakt zoals ook is beschreven in het raadsbesluit van 7 juli 2020 en het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan, waarin de uitwerking van de verkeersafwikkeling voor het centrumplan Reusel en de maatregelen voor het weren van zwaar verkeer in het centrum staat beschreven. Het zwaar verkeer wordt omgeleid via de Schoolstraat- Zeegstraat en N269.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.3 Zienswijze 3

Datum zienswijze: 11 augustus 2021

Ontvangen: 11 augustus 2021, registratienummer 21IK.1501

A. Samenvatting

Het centrumplan kan niet worden gerealiseerd voordat alle toegangswegen veilig zijn en ingericht op het (zware) verkeer, waaronder specifiek het traject Sleutelstraat- Weijereind.

B. Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. Het treffen van concrete verkeerskundige maatregelen, waaronder het traject Sleutelstraat- Weijereind, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Een dergelijke opgave wordt op een hoger schaalniveau opgepakt zoals ook is beschreven in het raadsbesluit van 7 juli 2020 en het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan, waarin de uitwerking van de verkeersafwikkeling voor het centrumplan Reusel en de maatregelen voor het weren van zwaar verkeer in het centrum staat beschreven. Het zwaar verkeer wordt omgeleid via de Schoolstraat- Zeegstraat en N269.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.4 Zienswijze 4

Datum zienswijze: 24 augustus 2021

Ontvangen: 25 augustus 2021, registratienummer 21IK.1543

A. Samenvatting

- 1 Door het nieuwe Centrumplan wordt de meest belangrijke ader voor het doorgaande verkeer van oost naar west gestremd. De huidige rondweg rond Reusel is een ontoereikend alternatief.
- 2 Reclamant acht het een onwenselijke en onveilige situatie dat doorgaand auto- en fietsverkeer over het parkeerterrein op de Markt moet rijden.
- 3 Door het stremmen van de belangrijke oost-west verbinding van Reusel worden bedrijven ten oosten en westen van de Markt minder goed bereikbaar voor consumenten uit de regio.

B. Beoordeling

- 1 In combinatie met de afwaardering van de Wilhelminalaan als doorgaande verkeersroute is in het raadsbesluit van 7 juli 2020 besloten om het doorgaand landbouw- en zwaar verkeer binnen de kom van Reusel te weren. Er is een aangepast netwerk voorzien die de gemeente geschikt zal maken voor de toename van het aantal verkeersbewegingen. Het centrum van Reusel blijft bereikbaar via de Wilhelminalaan, maar wel in aangepaste snelheid (30km/u) en een daarbij passende weginrichting. Het zwaar verkeer wordt omgeleid via de Schoolstraat- Zeegstraat en N269.
- 2 Een belangrijk verschil ten opzichte van de bestaande situatie is dat straks doorgaand en zwaar verkeer wordt geweerd terwijl tegelijkertijd het centrum veilig en bereikbaar blijft voor bezoekers. Een deel van de Wilhelminalaan transformeert van een verkeersfunctie naar een verblijfsfunctie. Dit komt de verkeersveiligheid en de kwaliteit van het centrum juist ten goede. Om een veilige route voor autoverkeer op de markt te kunnen realiseren is o.a. in het ontwerp rekening gehouden met voldoende ruimte achter parkeerplaatsen, brede rijbanen en veilige voetgangersoversteekplaatsen. Ook zal de rij-snelheid laag zijn vanwege de inrichting. Voor de fietser is een vrijliggende route via het Kerkplein en de Markt geprojecteerd. De fietser heeft daarmee de keuze tussen fietsen over de rijbaan of over de vrijliggende fietsroute.
- 3 Het doel van deze maatregelen is juist om de leefbaarheid te verbeteren en om het aantrekkelijker te maken om het centrum van Reusel te bezoeken. Goede bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeervoorzieningen zijn daarbij essentieel. Alle bedrijven blijven bereikbaar.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.5 Zienswijze 5

Datum zienswijze: 15 augustus 2021

Ontvangen: 24 augustus 2021, registratienummer 21IK.1541

A. Samenvatting

- 1 Reclamanten maken zich zorgen om de mogelijke geluidsoverlast als gevolg van de keuze om de bevoorrading van de nieuwe supermarkt via de Groeneweg te laten verlopen.
- 2 Reclamanten maken zich zorgen om de verkeersveiligheid door de bevoorrading van de nieuwe supermarkt via de Groeneweg.
- 3 Reclamanten maken zich zorgen dat het aanbrengen van een laad- en losstraat op de voorgenomen plek afbreuk zal doen aan de uniciteit van deze straat, het leef-genot en de waarde van de hieraan gelegen huizen.

B. Beoordeling

- 1 In het kader van dit bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van de nieuwe te realiseren supermarkt op de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving. Hierbij is de geluidsemisatie voor alle relevante aspecten, waaronder de bevoorrading van de supermarkt inzichtelijk gemaakt. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de te hanteren geluidseisen. De laad- en losstraat wordt verdiept aangelegd en sluit aan op een overdekt laad- en lospunt als onderdeel van het magazijn. Hierdoor blijft de geluidsemisatie inpandig. Er is geen sprake van buitenopslag of buitenstalling van rolcontainers.
- 2 De bevoorrading van de supermarkt vindt dagelijks viermaal plaats in de dagperiode tussen 7:00 en 19:00. De mogelijke verkeersoverlast op de Groeneweg is dus beperkt en bovendien kortstondig van aard. De manoeuvreerbeweging van de vrachtwagen wordt goed gefaciliteerd zodat dit veilig kan plaatsvinden. Met de aanstaande herinrichting van de Groeneweg wordt rekening gehouden met de toekomstige situatie en verkeersveiligheid.
- 3 De laad- en losstraat en het aangrenzende parkeerterrein worden ingepast met groen en daardoor onttrokken aan het straatbeeld. Het eerste deel van de Groeneweg is al jarenlang een braakliggend terrein met verouderde gebouwen en leegstand. Door het centrumplan en de nieuwbouw verbeterd het straatbeeld en de kwaliteit ter plaatse ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied is geen onderdeel van het cultuurhistorische ensemble.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.6 Zienswijze 6

Datum zienswijze: 14 augustus 2021

Ontvangen: 26 augustus 2021, registratienummer 21IK.1552

A. Samenvatting

- 1 Een goede onderbouwing van de behoefte aan detailhandelsmeters is essentieel en moet volgens reclamant beter in balans worden gebracht in het bestemmingsplan. Door de verplaatsing van een bestaande supermarkt in het kernwinkelgebied wordt geen verdere concentratie van de detailhandel bereikt.
- 2 Het is onduidelijk welke verkeersmaatregelen worden getroffen en op welke manier sluipverkeer in de omliggende straten wordt voorkomen

B. Beoordeling

- 1 Als gemeente onderschrijven we het belang van een aantrekkelijk voorzieningenniveau in het centrum van Reusel. In het kader van dit bestemmingsplantraject is daarom een zogenaamd distributieplanologisch onderzoek verricht om de optimale winkelstructuur te bepalen. Dit onderzoek, welke als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan, is de basis op grond waarvan de ontwikkelmogelijkheden van detailhandel, supermarkt en horeca zijn vastgelegd. We willen ruimte bieden aan de hervestiging van een fullservice supermarkt in het kernwinkelgebied (aan de Markt). Dat komt de aantrekkelijkheid ten goede. Daarnaast ontstaat hierdoor ruimte voor vestiging van een trekker van buiten het kernwinkelgebied aan de Markt op de oude locatie van de supermarkt. Daardoor wordt ook concentratie bereikt. Daarnaast faciliteren we buiten het kernwinkelgebied herbestemmingen van winkelruimte naar andere functies, zoals wonen. Daardoor wordt concentratie uiteindelijk ook bereikt. Door te investeren in het nieuwe Marktplaats wordt het winkelgebied aantrekkelijker.

- 2 Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. Het treffen van concrete verkeerskundige maatregelen, waaronder het traject Sleutelstraat- Weijereind, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Een dergelijke opgave wordt op een hoger schaalniveau opgepakt zoals ook is beschreven in het raadsbesluit van 7 juli 2020 en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, waarin de uitwerking van de verkeersafwikkeling voor het centrumplan Reusel en de maatregelen voor het weren van zwaar verkeer in het centrum staat beschreven. Uit het verkeersmodel blijkt dat er geen onaanvaardbare toename van autoverkeer in omliggende straten ontstaat als gevolg van het centrumplan. De bestaande wegen kunnen dit autoverkeer op een goede manier afwikkelen, zonder dat er excessen ontstaan.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.7 Zienswijze 7

Datum zienswijze: 26 augustus 2021

Ontvangen: 27 augustus 2021, registratienummer 21IK.1557

A. Samenvatting

Verzocht wordt om het huidige winkeloppervlak van Markt 10 (415 m²) en de mogelijkheid tot het laden en lossen aan de achterzijde van Markt 10 te verzekeren in het bestemmingsplan.

B. Beoordeling

Er kan worden bevestigd dat in het bestemmingsplan het huidige winkeloppervlak blijft behouden. Een verkleining van het winkeloppervlak, het toevoegen van woningen of de realisatie van extra parkeergelegenheid aan de zijde van de Lend wordt in het bestemmingsplan niet bij recht mogelijk gemaakt. In de regels van het bestemmingsplan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5) opgenomen. Aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden om o.a. de belangen van reclamant en overige omwonenden te borgen. Aan de laad- en losmogelijkheden aan de Lend wijzigt dit bestemmingsplan niets.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.8 Zienswijze 8

Datum zienswijze: 26 augustus 2021

Ontvangen: 27 augustus 2021, registratienummer 21IK.1553 en 21.16135

A. Samenvatting

- 1 De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.1 van de planregels voor de vestiging of uitbreiding van een supermarkt dient beperkt te worden, in die zin dat hieraan enkel uitvoering gegeven kan worden indien het een verplaatsing betreft van een bestaande supermarkt.
- 2 Verzocht wordt om de supermarktbestemming ter plaatse van de Markt 8b te schrappen.

B. Beoordeling

- 1 Het doel is om een toekomstbestendig bestemmingsplan te maken als basis voor de realisatie van het centrumplan Reusel. Op basis van de huidige inzichten en het distributieplanologisch onderzoek is er inderdaad geen behoefte aan nieuwvestiging van een (vierde) supermarkt. Om mogelijk discussie op dit punt te voorkomen is wel besloten om deze wijzigingsbevoegdheid t.a.v. de supermarkt uit het bestemmingsplan te verwijderen.
- 2 Reclamant geeft in de zienswijze zelf reeds aan dat de omvang van de supermarktbestemming (415m²) geschikt is om ter plaatse een minisupermarkt (eventueel met een bepaalde specialiteit) te exploiteren. Deze conclusie, in relatie met het doel om op termijn deze locatie opnieuw te vullen met een publiekstrekker, is voldoende reden om de supermarktbestemming te handhaven.

C. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft als gevolg voor het bestemmingsplan, dat artikel 3.5.1 met de wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van een supermarkt wordt geschrapt.

3.2.9 Zienswijze 9

Datum zienswijze: 27 augustus 2021

Ontvangen: 27 augustus 2021, registratienummer 21IK.1567

A. Samenvatting

- 1 Er is vrees voor het verlies van woongenot door de – gedurende het proces van visie naar uitvoeringsplan- doorgevoerde verkleining en aanpassing van het stadspark.
- 2 Reclamant vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt
- 3 Reclamant hecht er belang aan om te weten hoe het park exact wordt ingericht om te voorkomen dat zij overlast gaat ervaren.
- 4 Mochten de plannen doorgaan zoals nu voorgesteld dan overweegt reclamant een planschadeclaim in te dienen.

B. Beoordeling

- 1 Het centrumplan is uitgewerkt tot een zorgvuldige stedenbouwkundig ontwerp om te komen tot een plan dat passend is in de omgeving. Er is geen onevenredige hinder/belemmering te verwachten op de bestaande woningen, waardoor een aantasting op zou treden van het woongenot. Er is sprake van een ruime afstand tussen de nieuwbouwwontwikkeling en de woning van reclamant en het gebied bevat een groen park met groene inrichting die leidt tot inpassing van het nieuwbouwplan.
- 2 In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling op de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geluidseisen.
- 3 Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. Het uitwerken van de inrichting van het park valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het Voorlopig Ontwerp is tot stand gekomen met input van omwonenden en belanghebbenden. Bij de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp tot Definitief Ontwerp is wederom ruimte voor inspraak. Het ontwerp houdt rekening met privacy van omwonenden, een aangename groene inrichting en de aanwezigheid van waterretentievoorzieningen.
- 4 De planschade waar reclamant voor vreest staat los van de planologische procedure en valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan in verband met vermeende waardedaling als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Hiervoor moet echter eerst het schadeveroorzakende besluit (het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.10 Zienswijze 10

Datum zienswijze: 28 augustus 2021

Ontvangen: 30 augustus 2021, registratienummer 21IK.1565

A. Samenvatting

- 1 Reclamant vraagt aandacht voor meer groen in het hart van het centrum. Het Marktpllein heeft een grote oppervlakte verharding. Indien mogelijk heeft een groen plein, zoals het Vrijthof in Hilvarenbeek, de voorkeur.
- 2 Om de Schoolstraat te ontlasten van verkeer is een alternatieve route, van de Voort naar de Wilhelminalaan achter de Jumbo, nabij de Reusel het onderzoeken waard.
- 3 Aandacht voor de diverse ontmoetingen tussen gebouwen. De oudbouw van de Sint Jozefschool wordt via een glazen pui gekoppeld aan de nieuwbouw. Dat is een goed uitgangspunt.
- 4 Het dorpse karakter dient behouden te blijven in het centrum. Dat moet tot uiting komen in de gebouwen en architectuur. Het plan voor woningen aan de Lend is een goede vondst en levert een kwaliteitswinst.
- 5 Niet duidelijk is of galerijontsluiting bij de appartementen boven de supermarkt is toegestaan. Dat dient nader onderzocht te worden
- 6 Het Kerkplein dient in de toekomst levendigheid te behouden. Wanneer de Kerk, pastorie en kerkhof haar functie verliezen zijn er kansen voor herinvulling. Een luxe restaurant in de Pastorie, of woningen met Bed and Breakfast, multifunctioneel inzetbaar, aan de zijde van het kerkhof, met onderdoorgang naar het kerkhof zorgt voor de nodige levendigheid. Een suggestie hiervoor is op de tekeningen opgenomen.

B. Beoordeling

- 1 In het Voorlopig Ontwerp voor het Marktpllein is groen toegevoegd aan de randen van het plein. Het plein heeft echter een belangrijke parkeerfunctie en functie voor de warenmarkt op vrijdag. Groen op het plein is daarom niet een ontwerpuitgangspunt, maar wel aan de randen en de aangrenzende straat.
- 2 Een alternatieve verkeersroute is geen onderdeel van het centrumplan. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is omleiding van verkeer buiten het centrum wel als toekomstige ontwikkelscenario opgenomen. Door behoudt van de verkeersfunctie van de Schoolstraat en Zeegstraat is een alternatief nu niet noodzakelijk.
- 3 Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van de ontwerpen wordt dit onderdeel meegewogen.

- 4 Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van de ontwerpen wordt dit onderdeel meegewogen.
- 5 Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Dit wordt beoordeeld in een later stadium, ten tijde van de omgevingsvergunning.
- 6 Het bestemmingsplan gaat uit van de huidige functies rondom het Kerkplein. Indien dit in de toekomst wijzigt is een herbestemming mogelijk. Op dit moment is daar geen sprake van.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.11 Zienswijze 11

Datum zienswijze: 27 augustus 2021

Ontvangen: 30 augustus 2021, registratienummer 21IK.1564

A. Samenvatting

Over het algemeen is reclamant zeer enthousiast over de uitwerking van het plan. De zienswijze heeft betrekking op het nieuw te bouwen pand direct aan de zuidzijde van de Markt waar appartementen en de Jan Linders Supermarkt in worden gevestigd. Verzocht wordt dit gebouw aan te laten sluiten op de uitstraling en het karakter van de St. Jozef-school.

B. Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. De architectonische verschijningsvorm wordt in de volgende fase nader uitgewerkt. In het als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen Beeldkwaliteitsplan staan de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. De Supervisor & welstandscommissie beoordelen vervolgens de ontwerpen en sturen o.a. op beeldkwaliteit, architectuur en detaillering van gevels. De input die ontvangen is op de concept ontwerpen wordt meegenomen in deze beoordeling.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.12 Zienswijze 12

Datum zienswijze: 28 augustus 2021

Ontvangen: 28 augustus 2021, registratienummer 21.15478.

A. Samenvatting

- 1 In het aan te leggen park was een talud voorzien wat reikte tot op de dak van de te bouwen supermarkt. Dit ontwerpaspect is nu echter komen te vervallen met als gevolg dat het uitzicht van reclamant wordt belemmerd door het aanzicht van de appartementen
- 2 In het vigerend bestemmingsplan is geen woningbouw toegestaan in het park wat mede de reden was om ter plaatse te gaan wonen. De bouw van de patiowoningen of andere bouwwerken vindt reclamant vanwege privacy en het verlies van groen ongewenst.

B. Beoordeling

- 1 Het uitzicht voor de omwonenden verandert weliswaar maar er is getracht om te komen tot een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. Er is sprake van een ruime afstand tussen de nieuwbouwontwikkeling en de woning van reclamant en het gebied bevat een groen park met groene inrichting die leidt tot inpassing van het nieuwbouwplan. Tot slot willen we daarbij ook nog kort vermelden dat volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.
- 2 De patiowoningen zijn voorzien op circa 35 meter afstand tot de woningen van reclamant. Vanwege deze afstand en het feit dat ertussen het te ontwikkelen park is voorzien, is naar onze mening van een onevenredig verlies van privacy geen sprake. Ten aanzien van de parkzone kan worden vermeld dat het ontwerp en de omvang gedurende het proces is veranderd maar dat de kwaliteit onverminderd belangrijk is. In het als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen Beeldkwaliteitsplan is de doelstelling voor het park vastgelegd. Bovendien is de realisatie van een talud op de supermarkt bij nader inzien technisch onrealistisch gebleken en zou het een ongewenst effect hebben op de bruikbaarheid en toegankelijkheid van het park vanwege het grote ruimtebeslag van het talud.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.13 Zienswijze 13

Datum zienswijze: augustus 2021

Ontvangen: 21 augustus 2021, registratienummer 21IK.1578

A. Samenvatting

Verzocht wordt om de uitstraling van de nieuwe supermarkt met daarboven appartementen te heroverwegen.

B. Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. De architectonische verschijningsvorm wordt in de volgende fase (omgevingsvergunning) nader uitgewerkt. In het als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen Beeldkwaliteitsplan staan de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. De Supervisor & welstandscommissie beoordelen vervolgens de ontwerpen en sturen o.a. op beeldkwaliteit, architectuur en detaillering van gevels. De input die ontvangen is op de concept ontwerpen wordt meegenomen in deze beoordeling.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.14 Zienswijze 14

Datum zienswijze: 30 augustus 2021

Ontvangen: 30 augustus 2021, registratienummer 21.15758

A. Samenvatting

Reclamant maakt zich zorgen dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met mogelijk sluipverkeer vanaf Arendonk naar Bladel (en omgekeerd) via de Marialaan.

B. Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt 'slechts' het planologisch kader voor de herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied. Het treffen van concrete verkeerskundige maatregelen valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Een dergelijke opgave wordt op een hoger schaalniveau opgepakt zoals ook is beschreven in het raadsbesluit van 7 juli 2020, waarin de uitwerking van de verkeersafwikkeling voor het centrumplan Reusel staat beschreven. Met de herinrichting van de Marialaan wordt sluiptraffic geweerd. Uit het verkeersmodel blijkt dat er geen onaanvaardbare toename van autoverkeer in omliggende straten ontstaat als gevolg van het centrumplan. De bestaande wegen kunnen dit autoverkeer op een goede manier afwikkelen, zonder dat er excessen ontstaan.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.15 Zienswijze 15

Datum zienswijze: 14 juli 2021

Ontvangen: 16 juli 2021, registratienummer 21IK.1411

A. Samenvatting

Reclamant vindt het onnodig dat Jan Linders verplaatst wordt naar deze locatie omdat hierdoor het groene uitzicht voor de bewoners van de Ark verdwijnt.

B. Beoordeling

Het betreft niet alleen een verplaatsing maar ook een optimalisatie en uitbreiding van de Jan Linders op deze nieuwe locatie. Dit draagt bij aan de versterking van het voorzieningenniveau in het centrum van Reusel. Het uitzicht voor de omwonenden verandert daarvoor weliswaar maar er is getracht om te komen tot een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. Tot slot willen we ook nog kort vermelden dat er volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Bovendien biedt het vigerende bestemmingsplan ook al een mogelijkheid voor appartementen naast de Ark.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast kunnen enkele taalkundige en ondergeschikte omissies worden hersteld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengen.

4.1 Bestemmingsplan

- 1 In de groen- en verkeersbestemming wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een groter bebouwingsoppervlak mogelijk te maken ten dienste van deze bestemming en ten behoeve van verduurzaming;
- 2 De maatschappelijke bestemmingen in dit bestemmingsplan worden vrijwel overal omgeven door openbaar gebied. Om deze reden is besloten dat de bouwhoogte van erfafscheidingen in plaats van 1 meter (voor de naar de weg gekeerde gevel) overal maximaal 2 meter mogen bedragen. Hiertoe wordt in artikel 5.2.6 de volgende regel verwijderd: "Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel max. 1m"
- 3 Aan artikel 12.2 wordt voor de volledigheid toegevoegd dat ondergrondse bouwwerken voor waterberging zowel binnen als buiten een bouwvlak zijn toegestaan.
- 4 In de archeologische dubbelbestemmingen wordt het uitgevoerde archeologische onderzoek en op 13 juli 2021 door de raad vastgestelde geactualiseerde erfgoedbeleid verwerkt.
- 5 Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen ter plaatse van de St. Jozefschool, ter behoud en bescherming van dit beeldbepalend pand.
- 6 In de regels wordt in artikel 10.4.3 lid c de voorwaarden op grond waarvan bebouwing binnen de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk kan worden gesloopt als volgt aangevuld: "Als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie en/of supervisor om advies gevraagd".
- 7 Op de verbeelding wordt een omissie in de noordoostelijke begrenzing van het bouwvlak van het gemeentehuis gecorrigeerd. Als gevolg hiervan worden ook de begrenzingen van de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen' hierop aangepast.

4.2 Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

5 Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Centrum Reusel" en beeldkwaliteitsplan "Centrum Reusel" met de wijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 3 en 4 vast.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl