

Bestemmingsplan

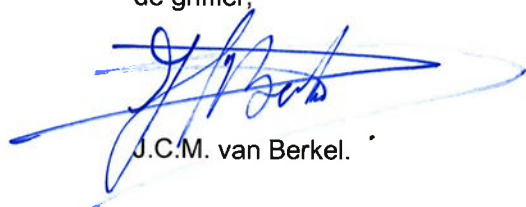
Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 21 maart 2017



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 21 maart 2017
nummer 005-2017
mij bekend,
de griffier,


J.C.M. van Berkel.

Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)"	3
2.	Gevolgde procedure.....	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen.....	3
3.1	Ontvangen zienswijzen.....	3
3.2	Conclusies zienswijzen.....	3
3.3	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	12
4.1	Toelichting	12
4.2	Planregels.....	12
4.3	Verbeelding	12
5.	Aanpassingen.....	12
5.1	Toelichting	12
5.2	Planregels.....	13
5.3	Verbeelding	13
Bijlage 1	"Zonstudie 25 januari 2017".....	14
Bijlage 2	Verslag buurtinformatieavond ontwikkeling 'De Mulder'	17

1. Bestemmingsplan “Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het gebied Molenstraat 8-8a-8b in Reusel en voorziet in het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit vier bouwlagen met 36 appartementen en 12 studio's.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 21 oktober 2016 een bekendmaking gepubliceerd in D'n Uitkijk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van 24 oktober 2016 tot en met 5 december 2016 ter inzage met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

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

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

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

1. Knegtmans Advocaten & Mediators B.V., Eykereind 75, 5571 EB te Bergeijk namens meneer H.J.J. Coppens;
2. Meneer B. van Hoof, Molenstraat 2, 5541 CL Reusel;
3. De bewoners van Molenstraat 2, 4, 7, 9, 10, 10E en 10H.

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Zienswijzen 1, 2 en 3.

3.3 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.

3.3.1 Algemene beantwoording zienswijzen

3.3.1.1 Stedelijke ontwikkeling binnen stedelijk gebied

Het betreft hier een stedelijke ontwikkeling binnen de kern Reusel. Uitgangspunt van het verstedelijkingsbeleid van zowel het rijk, de provincie als de gemeente is dat stedelijke ontwikkelingen via hergebruik, herontwikkeling van een bestaande locatie en verdichting binnen het stedelijk gebied plaatsvinden. Het verstedelijkingsbeleid is onder meer gericht op

- beperking van een verdere aanslag op buitengebieden voor noodzakelijke woningbouw;
- gebruik maken van bestaande voorzieningen als wegen, riolering, etc.;
- nabijheid van winkels, horeca, kantoren en andere voorzieningen;
- versterking van de stedelijke structuur;

Het onderhavige plan past binnen dit uitgangspunt. Op basis van dit verstedelijkingsbeleid is de ligging van het plangebied in en nabij het centrum van de kern Reusel uitermate geschikt voor toepassing van verstedelijkingsprincipes.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie en woningbouwprioritering en draagt het bij aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor volkshuisvesting. De ontwikkeling past ook binnen de uitgangspunten van de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' en de in voorbereiding zijnde nieuwe Structuurvisie van de gemeente. Tot slot zorgt de ontwikkeling door de sanering van een niet langer gewenste bedrijfsfunctie binnen de kern voor een kwaliteitsverbetering van het gebied Molenstraat-Kruisstraat.

Bij dit soort stedelijke ontwikkelingen prevaleert de voorgenomen bestemmingsplanherziening zoals voortvloeiend uit het verstedelijkingsbeleid boven de belangen van de omwonenden én ondanks mogelijke bezwaren van derden-belanghebbenden (mits deze binnen de wettelijke kaders blijven). Voor zover deze bezwaren materieel onevenredig zijn, biedt de wetgeving de mogelijkheid voor planschade. Hiermee is overigens niet gezegd dat in het geheel geen rekening gehouden hoeft te worden met mogelijke bezwaren van derden-belanghebbenden.

De ligging van het plangebied in en nabij het centrum (zie belendende bedrijfs-, horeca- en supermarkt-bestemmingen) brengt een hogere stedelijke dynamiek met zich mee waarmee omwonenden meer rekening kunnen en moeten houden dan bijvoorbeeld bewoners in een rustige woonwijk aan de rand van het dorp.

Zonstudie

Voor het initiatief is een zonstudie verricht. Deze is als bijlage 1 in deze Zienswijzennota opgenomen. Uit deze zonstudie blijkt dat de ontwikkeling in het voorjaar en ook in het najaar tot een grote(re) schaduwwerking leidt dan in de huidige situatie het geval is. Uit de zonstudie blijkt ook dat deze schaduwwerking nog steeds beperkt is en daarmee acceptabel. Ook hier geldt dat dit een inherent gevolg is van een stedelijke ontwikkeling in en nabij het centrum van de kern Reusel.

3.3.1.2 Parkeren

Bureau Buiten-ruimte heeft in opdracht van de gemeente in juli 2015 een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk in en rond het centrum van Reusel. Uit het onderzoek blijkt dat er in de Molenstraat geen/tot zeer weinig parkeerdruk is. Op piekmomenten in de week worden maximaal 50% van de huidige parkeerplaatsen in de straat gebruikt.

In totaal worden er voor dit plan direct 56 parkeerplaatsen aangelegd voor de nieuwe bewoners en de bezoekers. Hiervan worden er 47 op eigen terrein aangelegd en 9 direct aan de straat. Deze 9 parkeerplaatsen aan de straat zijn een toevoeging aan het huidige aantal parkeerplaatsen en beschikbaar voor bewoners, bezoekers en ook voor omwonenden.

De 56 parkeerplaatsen zijn minder parkeerplaatsen dan er op basis van de norm, noodzakelijk zijn om toe te voegen, daarom wordt een afdracht gedaan in het parkeerfonds van de gemeente. De gemeente staat ervoor garant, dat er voldoende parkeerplaatsen komen om te voldoen aan de gestelde parkeernorm.

In de omgeving van het plan dienen er dus nog 16 parkeerplaatsen te worden toegevoegd door de gemeente. Het college is van mening dat er in de directe omgeving voldoende mogelijkheden zijn om deze extra parkeerplaatsen aan te leggen. Hierbij moet gedacht worden aan een straal van 100 tot maximaal 150 meter rondom het plangebied van het

bestemmingsplan. De locatie van de parkeerplaatsen is mede afhankelijk van eventuele andere ontwikkelingen in het gebied.

3.3.1.3 Toename motorvoertuigbewegingen en gevolgen

In het bestemmingsplan is de huidige planologisch vergunde situatie afgezet tegen de toekomstige planologische situatie. In de referentiesituatie in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt voor detailhandel ten onrechte uitgegaan van een buurtsuper. Dit moet een dierenspeciaalzaak zijn met 94 motorvoertuigbewegingen. Ook ontbreekt in deze referentiesituatie een taxibedrijf met 85 motorvoertuigbewegingen. Als referentiesituatie voor de huidige (planologische) situatie moet hierdoor worden uitgegaan van:

- 1 woning: 6 motorvoertuigbewegingen;
- Detailhandel (dierenspeciaalzaak) à 250 m²: 94 motorvoertuigbewegingen;
- Bijtcentrum met 3 tafels: 18 motorvoertuigbewegingen;
- Squashcentrum van 250 m²: 54 motorvoertuigbewegingen;
- Taxibedrijf van 5 taxiplaatsen met wasplaats a 200 m²: 85 motorvoertuigbewegingen;
- Een arbeidsextensieve bedrijfsfunctie (v/h molen) van 400 m²: 13 motorvoertuigbewegingen.

In de bestaande (planologische) situatie is dus sprake van tenminste 270 motorvoertuigbewegingen. Per saldo is dus sprake van een geschatte toename van 18 motorvoertuigbewegingen. Een invulling van het huidige bestemmingsplan is echter nog steeds mogelijk, aangezien de gemeente een aanvraag op basis van het huidige bestemmingsplan niet kan en mag weigeren.

Geluid

In het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd is uitgegaan van tellingen van de Wilhelminalaan en de verkeersgegevens die door de gemeente beschikbaar zijn gesteld. Op basis van tellingen is een model opgesteld voor alle straten in Reusel. De etmaalintensiteit voor de Molenstraat, Kruisstraat en Marialaan is gebaseerd op dit model.

In het akoestisch onderzoek is het uitgangspunt voor de verkeersaantrekkende werking de CROW geweest. Voor dit project is gebruik gemaakt van de gebiedstypering, weinig stedelijk, schil centrum. Bij goedkope woningen is de verkeersaantrekkende werking bij etagewoningen 5 – 5,8 mvt per etmaal. Er is uitgegaan van woningen in het goedkope segment. Het aantal woningen is met de maximaal verkeersaantrekkende werking vermenigvuldigd, $5,8 \times 48 = 278,4$. Dit is door het onderzoeksbureau worst-case naar boven afgerond naar 300 mvt per etmaal. Bij die 300 mvt toevoeging is geen rekening gehouden met de huidige vigerende bestemming. Feitelijk is de toename aan verkeer kleiner, ook al is de huidige locatie nu (grotendeels) leegstaand.

Voor het onderzoek is een toevoeging gedaan van 300 mvt per etmaal in beide richtingen, totaal dus 600 extra verkeersbewegingen. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 44 dB is, terwijl dit onder de 48 dB moet blijven. Hieruit concluderen we dat er ook met de toevoeging van woningen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verkeersafwenteling

De Molenstraat is een erftoegangsweg die met name ontsluit op de Wilhelminalaan. De Molenstraat is in de huidige situatie geen drukke weg. In juli 2016 zijn voor een ander project nieuwe verkeersstellingen uitgevoerd voor o.a. de Molenstraat. Hieruit blijkt dat er op deze weg op een werkdag maar maximaal 300 auto's rijden. Dit is aanzienlijk minder verkeer dan op basis van het berekende model verwacht was. Hieruit blijkt dat voor het onderzoek en de inschatting

van de verkeerssituatie van een zwaardere belasting van de Molenstraat is uitgegaan dan de werkelijke situatie op dit moment is.

De intensiteiten de Molenstraat en Wilhelminalaan nemen door de ontwikkeling toe, maar blijven nog steeds ruim binnen de maximale belasting van deze weg. De toename is beperkt en de intensiteit van de Molenstraat wordt hiermee niet groter dan op andere plaatsen in Reusel, zoals bijvoorbeeld de Lensheuvel, waar ook een prima verkeersafwikkeling is zonder dat hiervoor aanvullende maatregelen zoals een verkeersregelininstallatie zijn genomen.

Luchtkwaliteit

Ook voor de luchtkwaliteit geldt dat de toevoeging van woningen zo beperkt is dat deze zeer ruim onder de norm blijft. De toevoeging van woningen en verkeersbewegingen per etmaal draagt niet in een betekende mate bij aan de luchtkwaliteit in de omgeving van de nieuw te bouwen woningen.

3.3.1.4 Mondelinge toelichting zienswijzen

Op 13 januari 2017 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijzen, de gemeente en de ontwikkelaar. Tijdens dit overleg hebben de indieners van de zienswijzen een mondelinge toelichting op hun zienswijzen gegeven. De belangrijkste punten die hierbij aan de orde zijn gekomen, zijn:

- Er is zorg over het aantal parkeerplaatsen. De bewoners zijn van mening dat de 72 berekende parkeerplaatsen op 36 appartementen en 12 studio's veel te weinig zijn. De bewoners van de Molenstraat ondervinden nu al overlast van het parkeren voor de Action en het Smulhuis;
Reactie gemeente: Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen onder 3.3.1.2 Parkeren.
- Voor het laden en lossen bij de Action is het trottoir verstevigd, zodat vrachtwagens hier kunnen staan. In de praktijk gebeurt dit niet en staan de vrachtwagens toch nog op de Wilhelminalaan. Dit levert verkeersonveilige situaties op.
Reactie gemeente: Hierover zijn afspraken gemaakt die gerespecteerd moeten worden. Daarom gaat de gemeente dit onder de aandacht brengen bij de contactpersonen van de Action om dit nogmaals te bespreken.
Een oplossing op het knelpunt met betrekking tot de Action kan niet direct gegeven worden, maar dit wordt wel in breder perspectief bekeken.
- De verkeersdrempel tussen de Wilhelminalaan en de Molenstraat werkt averechts. Het vertraagt de snelheid om op de Wilhelminalaan te komen. De voorkeur gaat uit naar een drempel iets verderop in de Molenstraat;
Reactie gemeente: Wat betreft de drempel is het geen drempel maar een inritconstructie. Dit is vanwege het feit dat de Molenstraat een erftoegangsweg is die aansluit op de provinciale weg. Door deze inritconstructie is de voorrang geregeld. Bij het wegnemen van deze inrit neemt de snelheid op het kruispunt juist toe wat weer gevaarlijke situaties in de hand werkt. Met andere woorden, de inritconstructie verduidelijkt de voorrangssituatie en brengt juist de snelheid (gewenst) naar beneden.
- Er vindt geen toezicht en handhaving meer plaats op het parkeerverbod in de Molenstraat en Bakkerstraat voor de horeca. Dit graag weer oppakken;
Reactie gemeente: Dit is al eerder in een evaluatie met de centrumvisie besproken en werd door meerdere partijen/belanghebbenden aangegeven. De gemeente gaat dit onderwerp onder de aandacht brengen bij VTH voor de inzet van BOA's.

- Wanneer gaat de gemeente over tot herinrichting van de Molenstraat als gevolg van het plan De Mulder? Is deze herinrichting dan alleen beperkt tot het plangebied De Mulder of van het kruispunt met de Wilhelminalaan tot het kruispunt met de Mariastraat? En betreft de herinrichting weerskanten van de Molenstraat of alleen aan de zijde van het plan De Mulder?

Reactie gemeente: Bij de aanleg van het plan De Mulder worden parkeervakken en een voetpad aangelegd en wordt de rijbaan voor het gebouw aangepast op een zelfde manier als bij het appartementengebouw dat er naast staat.

Een totale herinrichting van de Molenstraat is nog niet gepland. In 2017 wordt een nieuw beleidsplan wegen opgesteld voor onder andere het beheer en onderhoud van de wegen. Hieruit moet blijken of er grootschalig onderhoud noodzakelijk is. Dan kan er waarschijnlijk ook meer gezegd worden over een mogelijke herinrichting.

- Wanneer is er meer bekend waar en wanneer de gemeente de extra 16 parkeerplaatsen gaat aanleggen? De bewoners willen graag de afspraak met de gemeente maken dat er geen schop de grond ingaat totdat meer bekend is over de extra parkeerplaatsen.
Reactie gemeente: Er wordt bekeken of er andere mogelijkheden zijn als er een parkeerprobleem ontstaat. De wens is om meer gebruik te maken van de restcapaciteit in de huidige parkeervoorzieningen dan groen wat gelegen is in de wijk op te offeren voor parkeerplaatsen. Bij het opstellen van tekeningen voor de openbare inrichting aan de voorzijde van het plangebied wordt ook een mogelijke parkeerkoffer aan de Marialaan meegenomen. Zie hiervoor ook de algemene beantwoording van de zienswijzen onder 3.3.1.2 Parkeren.

Bovengenoemde punten met betrekking tot de veiligheid, onderhoud en de aansluiting op de Wilhelminalaan worden meegenomen in het opstellen van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan en het beleidsplan wegen.

3.3.2 Zienswijze Knegtmans Advocaten & Mediators B.V., Eykereind 75, 5571 EB te Bergeijk namens meneer H.J.J. Coppens

Datum zienswijze: 1 december 2016, 20160251/002 BB

Ontvangen: 1 december 2016, registratienummer 16.07161

A. Samenvatting

1. Meneer Coppens heeft een parkeerplaats op de achterzijde van zijn perceel dat grens aan het nieuw te bouwen complex. Vanaf hier loopt een inrit naar de openbare weg, de Molenstraat. Meneer Coppens beroept zich op een recht van overpad over de grond waar het complex gepland is. Ook doet hij een beroep op verjaring van deze gronden.
2. Door de situering van de inrit zeer dicht langs de woning ontstaat overlast van geluid en uitlaatgassen. Ook wordt door de korte afstand tussen de inrit en de woning leiden tot een schending van zijn privacy.
3. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gesitueerd op het terrein. In het plan worden maar 56 parkeerplaatsen genoemd waarvan 47 op eigen terrein. De overige 9 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners en bezoekers. Hier is echter niet onderzocht of deze bestaande parkeerplaatsen inderdaad beschikbaar zijn voor de nieuwe bewoners. Ook wordt niet duidelijk waar de overige 16 parkeerplaatsen worden gesitueerd waarvoor een bijdrage wordt gedaan.
4. In het plan wordt aangegeven dat er door de nieuwe ontwikkeling 53 motorvoertuig-bewegingen bij komen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden op de locatie. Er is hierbij echter onvoldoende rekening gehouden met het feit dat er op dit moment geen buurtsuper en squashcentrum zijn gelegen aan de Molenstraat. Ook is geen rekening gehouden met de bestaande 15 woningen en appartementencomplex dat al gerealiseerd is. Tevens wordt er niet uitgegaan van werkelijke metingen.

5. De verkeerseffecten met name van de Molenstraat op aansluitende wegen is onvoldoende onderzocht. Er wordt gevreesd voor filevorming door het ontbreken van verkeerslichten.
6. Er is niet aannemelijk gemaakt dat er werkelijk behoefte is aan dit soort woningen. Ook is niet onderzocht of de doelgroep in staat is de woningen te kopen of te huren.
7. In de molen die gesloopt wordt is een uil gevestigd. Sloop is in strijd met de flora- en faunawet.
8. Er heeft geen m.e.r.-beoordeling plaats gevonden.
9. Er is onvoldoende mogelijkheid gegeven om in te spreken op de plannen.
10. Meneer Coppens wil zijn zienswijze op locatie graag mondeling toelichten.

B. Beoordeling

1. Het is aan meneer Coppens om onomstotelijk aan te tonen dat er sprake is van verjaring voor deze grond en dat er sprake is van recht van overpad. Dit dient hij te doen bij de eigenaar van de gronden en te ondersteunen met voldoende bewijslast. Er is voor het bestemmingsplan uitgegaan van de gegevens die in het kadaster staan. Het bestemmingsplan is niet het instrument om hierover een uitspraak te doen. Daarnaast kijkt het bestemmingsplan niet naar eigendom. Met de aanleg van de ontsluitingsweg blijft het mogelijk om het perceel ook aan deze kant van de woning te ontsluiten.
2. Er zal een toename zijn van de overlast op de gebieden die genoemd worden. Deze overlast blijft echter binnen de wettelijke kaders die hiervoor gesteld worden, zo blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken.
In de uitvoering van dit plan is het aan de ontwikkelaar om in overleg met meneer Coppens te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om deze overlast te beperken. Tijdens het overleg van 13 januari 2017 tussen meneer Coppens, de gemeente en de ontwikkelaar hebben meneer Coppens en de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de uitvoering van de plannen. Deze afspraken hebben geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
3. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.2 Parkeren.
4. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.3 Toename motorvoertuigbewegingen en gevolgen.
5. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.3 Toename motorvoertuigbewegingen en gevolgen.
6. In Reusel is al jarenlang een groot tekort aan woningen in de goedkope prijsklasse. Dit blijkt uit diverse woononderzoeken die de laatste jaren zijn uitgevoerd.
De woningen worden volgens de uitgangspunten van het Woningbouwprogramma 2015-2025 zowel in de koop- als in de huursector in de markt gezet. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de minimale omvang sociale woningbouw. Hierbij zijn ook afspraken gemaakt over de te hanteren huurprijs. Deze ligt onder de huursubsidie grens. Deze woningen worden altijd geacht bereikbaar te zijn voor de doelgroep waar deze voor bedoeld is, met of zonder huurtoeslag.
7. Voor het bestemmingsplan is een quickscan Flora – en faunawet uitgevoerd¹. Hiervoor is een oriënterend veldonderzoek uitgevoerd. De ecooloog is hierbij in de molen geweest. Tijdens het veldonderzoek zijn algemene vogelsoorten zoals enkele merels, kauwen en een houtduif waargenomen. Ook is gelet op de vele uitwerpselen, maar uitwerpselen en/of braakballen van uilen waren afwezig. De molen is niet gebruikt als roestplaats (eetplaats) en er zijn geen eierschalen of uilenjongen aangetroffen, waardoor nesten kunnen worden uitgesloten. Daarnaast is geconcludeerd dat de daken van de gebouwen niet toegankelijk zijn voor vogels. Gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen) worden niet verwacht in de te slopen bebouwing door de afwezigheid van geschikte holtes, et cetera.
Bij de sloop van het pand moeten de eisen van het onderzoek worden gerespecteerd. Datzelfde geldt voor de flora- en faunawet die altijd moet worden gerespecteerd bij de sloop

¹ AGEL Adviseurs, Quickscan Flora- en faunawet, Molenstraat 8 te Reusel, 9 mei 2016.

van panden en het aanwezige groen. Dit betekent dat er voorafgaand aan de sloop inspectie moet plaats vinden en er buiten het broedseizoen gesloopt moet worden.

8. Er heeft inderdaad geen m.e.r.-beoordeling plaats gevonden, de reden waarom dit niet gedaan is gemotiveerd in paragraaf 4.10 van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de regels en de uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd dat er geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is conform het besluit m.e.r.
9. Op 23 mei 2016 heeft de ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond heeft de ontwikkelaar de omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de plannen. Op dat moment was het mogelijk in te spreken op de plannen en hierover vragen te stellen aan zowel de ontwikkelaar als een vertegenwoordiger van de gemeente. Daarna is voor het plan de reguliere en wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure gevolgd, zoals onze gemeente die voor alle plannen hanteert. Wij zijn van mening dat er hiermee voldoende mogelijkheden zijn geweest om in te spreken op de plannen. Het verslag van de informatieavond is als bijlage 2 in deze Nota van zienswijzen opgenomen.
10. Op 13 januari 2017 heeft meneer Coppens zijn zienswijzen mondeling toegelicht in een gesprek met de gemeente en de ontwikkelaar. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.4 Mondelinge toelichting zienswijzen. Hierbij zijn door de ontwikkelaar met meneer Coppens afspraken gemaakt over de uitvoering van de plannen. Deze afspraken hebben geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

C. Conclusie

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

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze zelf heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Ambtshalve leidt de zienswijze ertoe dat we de referentiesituatie in paragraaf 2.2 van de toelichting als volgt aanpassen:

Als referentiesituatie wordt voor de huidige (planologische) situatie uitgegaan van:

- 1 woning: 6 motorvoertuigbewegingen;
- Detailhandel (dierenspeciaalzaak) à 250 m²: 94 motorvoertuigbewegingen;
- Biljartcentrum met 3 tafels: 18 motorvoertuigbewegingen;
- Squashcentrum van 250 m²: 54 motorvoertuigbewegingen;
- Taxibedrijf van 5 taxiplaatsen met wasplaats a 200 m²: 85 motorvoertuigbewegingen;
- Een arbeidsextensieve bedrijfsfunctie (v/h molen) van 400 m²: 13 motorvoertuigbewegingen.

In de bestaande (planologische) situatie is dus sprake van tenminste 270 motorvoertuigbewegingen. Per saldo is dus sprake van een geschatte toename van 18 motorvoertuigbewegingen. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit om deze extra bewegingen op te vangen.

3.3.3 Zienswijze meneer B. van Hoof, Molenstraat 2 Reusel

Datum zienswijze: 2 december 2016

Ontvangen: 5 december 2016, registratienummer 16IK.03554

A. Samenvatting

1. De beoogde bouw van appartementen is in ernstige mate conflicterend met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De bouw van de appartementen is stedenbouwkundig niet verenigbaar met de bungalow.
2. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt is ontoereikend voor het aantal woningen dat gebouwd wordt. De parkeerdruk voor de omgeving wordt hierdoor verhoogd.

3. Door de maximale bouwhoogte en de situering van de appartementen direct of nabij de erfgrans wordt de privacy van de aangrenzende percelen op ontoelaatbare wijze aangetast. Er zal sprake zijn directe inblik in de woningen op de naastgelegen percelen.
4. Door de bouw van een groot aantal appartementen op een geringe oppervlakte zal geluidsoverlast voor de omgeving ontstaan.
5. Er dient een bepaling te worden opgenomen zodat de appartementen uitsluitend bewoond mogen worden door een huishouden. Voorkomen dient te worden dat appartementen gebruikt worden als pension of andere vormen van bewoning.
6. Gevraagd wordt om een persoonlijk gesprek over de ontwikkeling om de zienswijze toe te lichten, passend in het beleid dat de gemeente op dit moment voert voor inspraak en medezeggenschap

B. Beoordeling

1. In paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Hieruit komt naar voren dat sprake is van een autonome ontwikkeling en het plangebied zich bevindt op de overgang van het centrumgebied naar een woongebied. Hiermee vormt het te realiseren appartementengebouw een schakel tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige ontwikkelingen richting de Wilhelminalaan en het achterliggende gebied aan de Kruisstraat. Door de opbouw van woningen in de straat, het naastgelegen appartementengebouw, de terug liggende vierde verdieping en de verspringing van de massa in de rooilijn het gebouw passend is in zijn omgeving.
2. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.2 Parkeren.
3. De bouw van gestapelde woningbouw in een bestaande omgeving in plaats van de huidige functies is voor wat betreft privacy geen verbetering voor de omliggende woningen. Door de situering van de woningen in het plangebied en de indeling van de appartementen met de leefruimtes die naar de Molenstraat zijn gericht is geprobeerd hier in de uitvoering van het plan zo goed mogelijk rekening mee te houden. Aan de achterzijde waar het meeste zicht op de omgeving is, zijn de galerijen geplaatst. Deze lopen niet volledig door naar de zijkanten van het gebouw, waardoor het zicht op de naastgelegen percelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Hiermee heeft de ontwikkelaar al zo veel mogelijk rekening proberen te houden met de omgeving en de privacy van de omwonenden.
4. Er zal inderdaad geluid hoorbaar zijn dat veroorzaakt wordt door de bewoners van de woningen. Uit onderzoeken blijkt dat dit geluid ruim binnen de marges blijft die daarvoor gelden in de bebouwde kom.
5. Voor alle bestemmingsplannen in onze gemeente worden zo veel mogelijk dezelfde voorwaarden gehanteerd, zodat er geen of zo weinig mogelijk verschillen zijn tussen verschillende woningen binnen onze gemeente. In artikel 1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zijn de begrippen opgenomen die voor het bestemmingsplan gelden. Hierin zijn voor de begrippen woning en huishouden de volgende definities opgenomen:
 - 1.34 woning**
Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden
 - 1.21 Huishouden**
Persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
Hiermee wordt in het bestemmingsplan al invulling gegeven aan de wens om de woningen niet als pension of andere vormen van bewoning te gebruiken.
6. Op 13 januari 2017 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijzen, de gemeente en de ontwikkelaar. Tijdens dit overleg hebben de indieners van de zienswijzen een mondelinge toelichting op hun zienswijzen gegeven. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.4 Mondelinge toelichting

zienswijzen. Hierbij zijn door de ontwikkelaar met de direct aangrenzende bewoners afspraken gemaakt over de uitvoering van de plannen. Deze afspraken hebben geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

C. Conclusie

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

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.4 Zienswijze N, Lavrijsen, namens de bewoners van Molenstraat 2, 4, 7, 9, 10, 10E en 10H.

Datum zienswijze: 5 december 2016

Ontvangen: 5 december 2016, registratienummer 16IK.03553

A. Samenvatting

1. Door de toename van verkeersbewegingen in de straat worden grote zorgen geuit over verkeersveiligheid, geluidsoverlast en luchtkwaliteit.
2. Men is het oneens met de conclusies voor wat betreft parkeren
3. Men is het oneens met de conclusies voor wat betreft leef en woongenot en de eventuele oplossingen daarvoor.
4. Gevraagd wordt om een persoonlijk gesprek over de ontwikkeling om de zienswijze toe te lichten, passend in het beleid dat de gemeente op dit moment voert voor inspraak en medezeggenschap

B. Beoordeling

1. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.3 Toename motorvoertuigbewegingen en gevolgen.
2. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.2 Parkeren.
3. De bouw van gestapelde woningbouw in een bestaande omgeving in plaats van de huidige functies is voor wat betreft privacy geen verbetering voor de omliggende woningen. Door de situering van de woningen in het plangebied en de indeling van de appartementen met de leefruimtes die naar de Molenstraat zijn gericht is geprobeerd hier in de uitvoering van het plan zo goed mogelijk rekening mee te houden. Aan de achterzijde waar het meeste zicht op de omgeving is, zijn de galerijen geplaatst. Deze lopen niet volledig door naar de zijkanten van het gebouw, waardoor het zicht op de naastgelegen percelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Hiermee heeft de ontwikkelaar al zo veel mogelijk rekening proberen te houden met de omgeving en de privacy van de omwonenden.
4. Op 13 januari 2017 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de indieners van de zienswijzen, de gemeente en de ontwikkelaar. Tijdens dit overleg hebben de indieners van de zienswijzen een mondelinge toelichting op hun zienswijzen gegeven. Zie hiervoor de algemene beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 3.3.1.4 Mondelinge toelichting zienswijzen. Hierbij zijn door de ontwikkelaar met de direct aangrenzende bewoners afspraken gemaakt over de uitvoering van de plannen. Deze afspraken hebben geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

C. Conclusie

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

D. Gevolgen voor 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.

4.1 Toelichting

1. In de referentiesituatie in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt voor detailhandel ten onrechte uitgegaan van een buurtsuper. Dit moet een dierenspeciaalzaak zijn met 94 motorvoertuigbewegingen. Ook ontbreekt in deze referentiesituatie een taxibedrijf met 85 motorvoertuigbewegingen. Als referentiesituatie voor de huidige (planologische) situatie moet hierdoor worden uitgegaan van:
 - 1 woning: 6 motorvoertuigbewegingen;
 - Detailhandel (dierenspeciaalzaak) à 250 m²: 94 motorvoertuigbewegingen;
 - Biljartcentrum met 3 tafels: 18 motorvoertuigbewegingen;
 - Squashcentrum van 250 m²: 54 motorvoertuigbewegingen;
 - Taxibedrijf van 5 taxiplaatsen met wasplaats a 200 m²: 85 motorvoertuigbewegingen;
 - Een arbeidsextensieve bedrijfsfunctie (v/h molen) van 400 m²: 13 motorvoertuigbewegingen.

In de bestaande (planologische) situatie is dus sprake van tenminste 270 motorvoertuigbewegingen. Per saldo is dus sprake van een geschatte toename van 18 motorvoertuigbewegingen. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit om deze extra bewegingen op te vangen.

4.2 Planregels

--

4.3 Verbeelding

--

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" ongewijzigd vast.

5.1 Toelichting

1. Paragraaf 2.2: de referentiesituatie wordt als volgt aangepast:
Als referentiesituatie wordt voor de huidige (planologische) situatie uitgegaan van:
 - 1 woning: 6 motorvoertuigbewegingen;
 - Detailhandel (dierenspeciaalzaak) à 250 m²: 94 motorvoertuigbewegingen;
 - Biljartcentrum met 3 tafels: 18 motorvoertuigbewegingen;
 - Squashcentrum van 250 m²: 54 motorvoertuigbewegingen;
 - Taxibedrijf van 5 taxiplaatsen met wasplaats a 200 m²: 85 motorvoertuigbewegingen;
 - Een arbeidsextensieve bedrijfsfunctie (v/h molen) van 400 m²: 13 motorvoertuigbewegingen.

In de bestaande (planologische) situatie is dus sprake van tenminste 270 motorvoertuigbewegingen. Per saldo is dus sprake van een geschatte toename van 18 motorvoertuigbewegingen. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit om deze extra bewegingen op te vangen. (*ambtshalve wijziging*);

5.2 Planregels

--

5.3 Verbeelding

--

Reusel, 21 maart 2017.

Bijlage 1 "Zonstudie 25 januari 2017"



06 maart 10.00 u



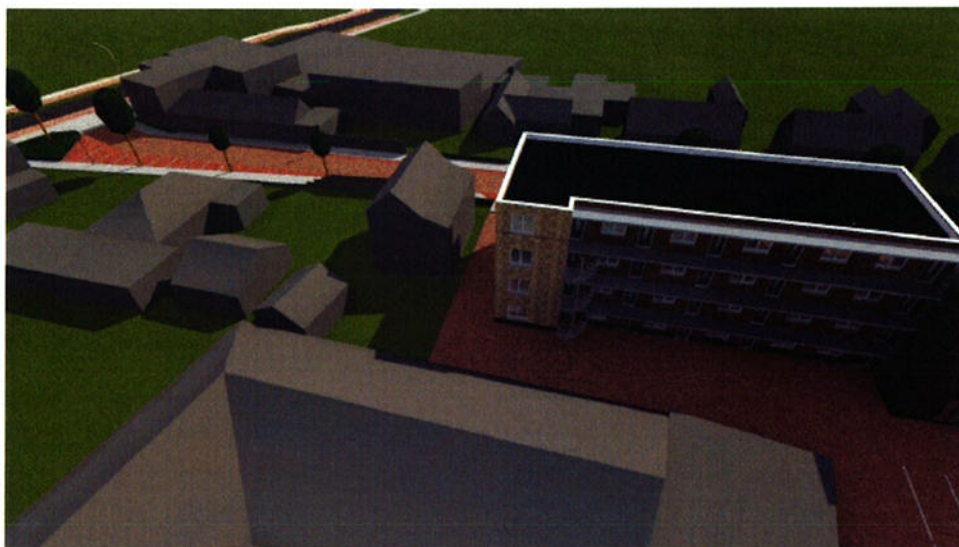
06 maart 14.00 u

Oprichten appartementengebouw
'De Mulder' te Reusel
Zonstudie
25 januari 2017

project
onderdeel
datum
- schaal

Oliver Barlow Architect
Hans Schouten/Barlow Architect
Mastbos 15
5531 MX Bladel
tel. 0497 - 360054
mob. 06 - 12663921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl





06 juli 10.00 u



06 juli 14.00 u

Oprichten appartementengebouw
'De Mulder' te Reusel
Zonstudie
25 januari 2017

project
onderdeel
datum
- schaal

Marc Barben Architect
Hans Schoof/Marberg Architect

Mastbos 15
5531 MX Bladel
tel. 0497 - 360054
mob. 06 - 12663921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl





06 november 10.00 u



06 november 14.00 u

Oprichten appartementengebouw
'De Mulder' te Reusel
Zonstudie
25 januari 2017

project
onderdeel
datum
- schaal

Marc Durbin Architect
Hans Schoutenborg Architect

Mastbos 15
5531 MX Bladel
tel. 0497 - 360054
mob. 06 - 12663921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl



Bijlage 2 Verslag buurtinformatieavond ontwikkeling 'De Mulder'

Datum: 23 mei 2016

Tijd: 20:00-21:30

Locatie: Restaurant De Wekker

Aanwezig: Diverse genodigde uit de directe omgeving van het plangebied, Hans van Steensel (van Steensel Consultants), Marc Barben (Gewoon Architecten), Mady Verkooijen (Gemeente Reusel-de Mierden), Pieter Vosters (Kasteelstaete Vastgoed), Ton Adriaans (Kasteelstaete Vastgoed), Bas Paridaans (Kasteelstaete Vastgoed)

Verslag

Hans van Steensel heet namens Kasteelstaete iedereen hartelijk welkom bij deze buurtinformatieavond.

Kasteelstaete heeft een initiatief gestart om het perceel van 'De Mulder' (taxi Coppens) te gaan herontwikkelen. De huidige bebouwing op dit perceel past niet langer bij deze locatie en is van een dermate slechte kwaliteit dat deze niet behouden kan blijven. De gehele opstallen, inclusief de (vervallen) molen hebben geen monumentale waarde.

Kasteelstaete is een ontwikkelaar uit de regio en vooral bekend van de projecten 'Marktstaete' en 'De Smis' in Bladel. Onder andere door deze ontwikkelingen heeft Kasteelstaete veel ervaring opgedaan met het bouwen van winkels, kantoren en appartementen. Dergelijke ontwikkelingen realiseert Kasteelstaete nooit alleen. Hierbij wordt altijd intensief samengewerkt met de betreffende Gemeente, architecten, projectmanagementbureaus en advies/onderzoeksbureaus. Een project maak je samen en niet als ontwikkelaar alleen. Goede verstandhoudingen zijn hierbij van groot belang.

Bij het ontwerpen van een nieuwbouwplan voor de locatie van 'De Mulder' zijn eerst de uitgangspunten bepaald. Bebouwing die aansluit bij de marktvraag en die past binnen de woonvisie van de Gemeente Reusel is hierbij van groot belang. Dit heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat het plan zich gaat richten op betaalbare appartementen met een eigen (afgesloten) parkeerplaats. De doelgroepen die hierbij passen zijn de starters, alleenstaande en senioren. Veilig wonen op loopafstand van het centrum en architectuur die aansluit bij de omgeving zijn de speerpunten.

Het bouwplan bevat achtendertig appartementen en tien studio's met een oppervlakte tot 76m² verdeelt over vier bouwlagen. De hoekappartementen krijgen de beschikking over twee slaapkamers, de andere appartementen krijgen één slaapkamer. De bergingen bijbehorend bij iedere woning bevinden zich in de afgesloten kelder van het complex. Achter het gebouw op het afgesloten parkeerterrein krijgt iedere woning een eigen parkeerplaats toegewezen (totaal 48). Aan de straat worden nog negen parkeerplaatsen gerealiseerd die vrij te gebruiken zijn. Om dit te kunnen doen zal de Molenstraat opnieuw ingericht worden. Waar nu een trottoir ontbreekt zal deze bij ontwikkeling worden gevoegd om zo een veilige looproute te creëren.

Marc Barben legt het plan verder toe en verteld dat het gebouw wordt 'opgeknipt' in twee gedeeltes. Halverwege, bij de entree maakt het gebouw een sprong. Dit is gedaan om het gebouw minder kolossaal te maken en om goed aan te sluiten bij de bestaande 'rooilijnen'. Verder is er voor gekozen om de bovenste, vierde bouwlaag terugliggend uit te voeren. Gezien van de straat zal deze laag in de beleving geen deel uitmaken van de hoofdbouw. Naast deze kenmerken hebben wij gekozen voor een 'pandsgewijze' opbouw. Hiermee bedoelen wij dat de architectuur per rij appartementen (verticaal) afwijkt van de rij daarnaast. Kasteelstaete heeft bij de projecten Marktstaete en de Smis met succes voor eenzelfde opbouw gekozen. Door deze architectuur krijgt het gebouw veel meer karakter en oogt het minder groot.

Vanuit een zonnestudie kunnen we de schaduwvorming simuleren die zal worden veroorzaakt door het gebouw. Pas in de avonduren zal de zon dermate laag staan dat de schaduw van het gebouw de overkant van de straat en dus de woningen bereikt. Wij zullen niet ontkennen dat er meer schaduw zal zijn dan daarvoor maar het straatbeeld zal naar onze mening flink verbeteren.

Hans van Steensel vat samen dat het nieuwe plan voor een toename van het aantal woningen zorgt. Om mee te kunnen gaan met de marktvraag en het plan financieel interessant te maken is het noodzakelijk om dit aantal woningen te mogen ontwikkelen. Veiligheid voor de omgeving maar ook voor de toekomstige bewoners is echter van cruciaal belang. Het parkeren op het afgesloten terrein aan de achterzijde is hiervoor een belangrijke factor.

Wij zijn ons ervan bewust dat plan niet alleen maar voordelen heeft. Een nieuwe ontwikkeling zorgt altijd voor veranderingen in de bestaande situatie. Door goed en intensief na te denken over het plan, de architectuur en de uitvoering zijn wij ervan overtuigd dat het plan per saldo een kwaliteitsverbetering is voor het gehele gebied.

Op dit moment wordt het bouwplan verder uitgewerkt en worden de (deel)onderzoeken uitgevoerd. Wanneer dit is afgerond kan de bestemmingsplanprocedure in werking worden gesteld. Wanneer alles volgens planning verloopt kan eind volgend jaar de ontwikkeling worden gestart.

Vervolgens worden vanuit de omwonenden de nodige vragen gesteld en informatie gegeven omtrent onder andere de effecten en de zichtlijnen vanuit de terugliggende 4^e laag, de bezonning, de aantallen parkeerplaatsen, de herinrichting van de Molenstraat, het eventueel meenemen van de overzijde van de Molenstraat bij die herinrichting enz.

Hans van Steensel geeft aan dat alle aanwezigen nadrukkelijk worden uitgenodigd al hun vragen, opmerkingen en suggesties te bespreken met de leden van het bouwteam in het nu volgende informele deel.

Hij dankt iedereen voor de aandacht en geeft tenslotte nog aan dat we alle aanwezigen die hun emailadres hebben opgegeven nog een verslag en een hand-out van de presentatie zullen toe mailen. We zullen die contactgegevens ook bewaren om in het verdere verloop van het proces nog met de omwonenden te communiceren als daar aanleiding toe bestaat.

Bijlage: de presentatie

