

Bestemmingsplan

Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel

Nota van vooroverleg en inspraak

Vastgesteld 14 juli 2020



Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel”	3
2.	Gevolgte procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Vooroverlegreacties	3
3.1	Ontvangen vooroverlegreacties	3
3.2	Beoordeling vooroverlegreacties	3
4.	Inspraakreacties	5
4.1	Ontvangen inspraakreacties	5
4.2	Beoordeling inspraakreacties	5
	Bijlage: Lijst van insprekers en vooroverleg (20.12464, vertrouwelijk)	6

1. Bestemmingsplan “Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel”

Het uiteindelijke bestemmingsplan voorzien in de bouw van 4 grondgebonden woningen en 10 appartementen, beiden in twee bouwlagen met kap. Ook voorziet het bestemmingsplan in de borging van de openbare ruimte met groen, die ook ruimte biedt voor het situeren van belangrijke nutsvoorzieningen. Het gaat hier om een zogenaamd POP-station (Point of Presence); een hoofdverdeelstation van waaruit de glasvezelkabels de woonwijken ingaan. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde van de Inspraakverordening hebben burgemeester en wethouders op 31 januari 2020 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl), D'n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het voorontwerpbestemmingsplan lag van 3 februari 2020 tot en met 16 maart 2020 ter inzage, met voor iedereen de mogelijkheid om een inspraakreactie kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het voorontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

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

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening tijdens de periode van terinzagelegging aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

3. Vooroverlegreacties

3.1 Ontvangen vooroverlegreacties

Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, hebben de volgende instanties hun inspraakreacties kenbaar gemaakt:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel;
3. Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, postbus 242, 5600 AE Eindhoven.

3.2 Beoordeling vooroverlegreacties

3.2.1 Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Datum vooroverlegreactie: 4 februari 2020
Ontvangen: 4 februari 2020
Registratienummer: 20.01707

Samenvatting: Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling: n.v.t.

Conclusie: Deze inspraakreactie nemen we voor kennisgeving aan

Gevolgen voor bestemmingsplan: Deze inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.2 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Datum vooroverlegreactie: 25 februari 2020
Ontvangen: 25 februari 2020
Registratienummer: 20.03472

Samenvatting: Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan, in het kader van de watertoetsprocedure. Het waterschap geeft een aanvullend advies ten aanzien van hemelwaterberging.

Beoordeling: In de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte, houden we rekening met de berging van hemelwater, conform het advies van het waterschap.

Conclusie: Deze inspraakreactie nemen we voor kennisgeving aan en we houden bij de planvorming rekening met het advies.

Gevolgen voor bestemmingsplan: Deze inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.3 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Datum vooroverlegreactie: 17 februari 2020
Ontvangen: 17 februari 2020
Registratienummer: 20.02668, 20.02669, 20.02670, 20.02671

Samenvatting: De Veiligheidsregio verklaart het standaardadvies van toepassing. Ook ziet zij geen bezwaren tegen het afsluiten van een eventuele doorgang naar de Wilhelminalaan, het plaatsen van een hek met een poort en het afsluiten ervan tijdens openingstijden van de naastgelegen discotheek.

Beoordeling: In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met het standaardadvies van de veiligheidsregio. Aanpassingen zijn dan ook niet nodig.
Naar aanleiding van een inspraakreactie besloten we om geen doorsteek naar de Wilhelminalaan te maken, maar de bestaande afsluiting te handhaven. Het advies ten aanzien van de afsluiting is dan ook niet meer relevant.

Conclusie: Deze inspraakreactie nemen we voor kennisgeving aan en we houden bij de planvorming rekening met het standaardadvies.

Gevolgen voor bestemmingsplan: Deze inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Inspraakreacties

De nota van inspraak en vooroverleg is in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geanonimiseerd. In de vertrouwelijke bijlage bij deze nota, geven we de volledige gegevens van de insprekers weer.

4.1 Ontvangen inspraakreacties

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

1. Inspreker 1;
2. Inspreker 2;

4.2 Beoordeling inspraakreacties

Hieronder geven we de ingediende inspraakreacties samengevat weer. Dat betekent niet dat wij die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de inspraakreacties in hun geheel beoordeeld.

4.3.1 Inspreker 1

Datum inspraakreactie: 11 maart 2020

Ontvangen: 13 maart 2020,
registratienummer 20IK.0402

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat het te bouwen appartementencomplex en de vier sociale woningen voor hem vele nadelige gevolgen heeft. Hij levert veel privacy in doordat het appartementencomplex en de woningen bij hem in de achtertuin en op de binnenplaats kijken. Het complex zal bij hem zonlicht in de keuken, woonkamer, bovenverdieping, tuin en binnenplaats wegnemen, omdat het gebouw inclusief dak ongeveer 10-11 meter hoog gaat worden. Het appartementencomplex wordt tot vooraan de weg gebouwd zodat het zijn uitzicht vermindert vanuit de keuken en de woonkamer. Ook wordt het weggrijden uit hun inrit een stuk onoverzichtelijker door het gebouw, waardoor er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. De parkeerkelder kan geluidsoverlast gaan geven op de binnenplaats door het in- en uitrijden. De vier sociale woningen komen met hun achtertuin richting hun achtertuin en de brandgang achter die woningen loopt tegen zijn schutting, wat voor hem voor overlast kan zorgen. Tot nu toe stond er op het naastgelegen perceel een woning met een diepe achtertuin, waardoor hij nooit inkiijk, geluidsoverlast, verminderd uitzicht of zonlicht heeft gehad.

Beoordeling

Het college van burgemeester en wethouders koos in hun principebesluit van 5 februari 2019 ervoor om medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling. Daarbij stelde zij als voorwaarde dat de initiatiefnemer aantoont dat de ontwikkeling vanuit milieu-hygiënisch oogpunt uitvoerbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer liet milieukundig onderzoek uitvoeren en daaruit blijkt dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn. Dit motiveren we uitgebreid in de toelichting van het bestemmingsplan en is aangetoond in de bijgevoegde onderzoeksrapporten. Dat wil niet direct zeggen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuw te bouwen woning, maar ook voor de omwonenden van het plangebied. Dat is, voor zover binnen de wettelijke normen wordt gebleven, een beleidsmatige afweging. Het college beoordeelt dat de woning van inspreker gelegen is in het centrumgebied van Reusel, dat een sterk stedelijk karakter kent en waarbij functies op korte afstand van elkaar gemengd zijn. Vanuit dat oogpunt en gelet op de behoefte aan de te bouwen woningen, acht het college het volkshuisvestelijke belang zwaarder dan het persoonlijke belang van de inspreker. Het college acht de gevolgen voor inspreker acceptabel binnen het centrumgebied van Reusel en staat op het standpunt dat zij vindt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Uiteraard ontkent het college de mogelijke te ervaren gevolgen voor inspreker niet. Maar zij ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat zij de te verwachten gevolgen voor inspreker kan beperken. Dat zou leiden tot een niet uitvoerbaar plan. De gemeenteraad overweegt bij de vaststelling van het bestemmingsplan of hij vindt dat er daadwerkelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij krijgt hij van de wet de beleidsvrijheid om belangen tegen elkaar af te wegen. De wetgever heeft speciaal voor de gevallen waarbij dit tot planologisch nadeel leidt voor belanghebbende, het instrument van nadeelcompensatie in het leven geroepen. Als inspreker na de vaststelling van het bestemmingsplan planologisch nadeel ondervindt, dan heeft hij het recht om bij de gemeente een tegemoetkoming tot nadeelcompensatie te

vragen. Daarmee wordt hij tegemoetgekomen in de planologische gevolgen die hij ondervindt, als gevolg van de effecten die het bouwplan met zich meebrengt.

Conclusie

De inspraakreactie is tijdig ingediend en ontvankelijk. De inspraakreactie geeft echter geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.3.2 Inspreker 2

Datum inspraakreactie: 12 maart 2020

Ontvangen: 13 maart 2020,

registratienummer 20IK.0408

Samenvatting

De inspraakreactie is ingediend door 4 omwonenden van het plangebied, mede namens en ondertekend door 17 andere directe omwonenden van het plangebied. Hun bezwaar richt zich met name op de geplande verbinding tussen de Vlassert en Wilhelminalaan in de geplande groenstrook aan de oostzijde van de voormalige El Sombrero. In het plan is hier een pad voorzien ten behoeve van voetgangers en fietsers. Zij vinden dit geen goede oplossing en vinden dat de groenstrook in zijn geheel moet worden afgesloten van de Wilhelminalaan met een hekwerk of andere (onneembare) afscheiding zodanig dat er überhaupt geen doorgang mogelijk is. Het geplande pad mag wat hen betreft gewoon vervallen. Hier dragen zij diverse redenen voor aan.

Beoordeling

Het college van burgemeester en wethouders koos in hun principebesluit van 5 februari 2019 ervoor om medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling. Daarbij stelde zij als voorwaarde dat er een doorgang zou komen tussen de Wilhelminalaan en de Vlassert, bestemd voor langzaam verkeer, zoals voetgangers en fietsers. Om tegemoet te komen aan de mogelijke overlast tijdens openingstijden van de naastgelegen discotheek, sprak het college de voorwaarde uit dat deze doorgang tijdens openingsuren af te sluiten is. En daarmee mogelijke overlast voor de bewoners van de achterliggende wijk te voorkomen.

Nu deze voorwaarde nadrukkelijk geen draakvlak heeft bij de bewoners van de achterliggende wijk, is het college van mening dat deze voorwaarde niet langer reëel is. In overleg met de initiatiefnemer is daarom besloten de doorgang permanent af te sluiten. En in feite dus ook om überhaupt geen doorgang te realiseren. De initiatiefnemer past dit in het ontwerp van de openbare ruimte aan.

Het feit of er wel of geen doorgang met een af te sluiten hek komt, hoeven we niet planologisch te borgen in het bestemmingsplan. De op de bedoelde plek toegewezen bestemming 'groen' laat beide mogelijkheden toe. Net zoals de bestemming een erfafscheiding toelaat, maar het niet verplicht. Of er daadwerkelijk een doorgang en een erfafscheiding komt, is een uitvoeringsaspect en als zodanig planologisch zogenaamd "niet relevant". De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan hoeven we dan ook niet aan te passen. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer borgen we onder andere dit soort afspraken. Daarin regelen we ook dat de initiatiefnemer het openbaar gebied na aanleg overdraagt aan de gemeente. Dat betekent dat de gemeente eigenaar is en dus regie heeft op het afgesloten houden van het plangebied, ten opzichte van de Wilhelminalaan. Aangezien de gemeente geen aanleiding ziet tot het openstellen van een eventuele doorgang, moet dit de zorgen bij insprekers wegnemen. Desondanks hoeven we het bestemmingsplan hier dus niet voor aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie is tijdig ingediend en ontvankelijk. De inspraakreactie geeft echter geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reusel, 14 juli 2020

Bijlage: Lijst van insprekers en vooroverleg (20.12464, vertrouwelijk)