

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel

Nota van Zienswijzen

Vastgesteld _____



Inhoud

1.	Aanleiding Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel”	3
2.	Gevolgde procedure	3
3	Tervisielegging	3
3.1	Conclusies zienswijzen	4
3.2	Beoordeling zienswijzen	4
4.	Ambtshalve wijzigingen	7
4.1	Toelichting	7
4.2	Planregels	7
4.3	Verbeelding	8
5.	Aanpassingen	8
5.1	Toelichting	8
5.2	Planregels	8
5.3	Verbeelding	9



1. Aanleiding Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel”

Binnen de kern Reusel is op vijf locaties op relatief korte afstand van elkaar sprake van nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het betreffen de volgende ontwikkelingen op de vijf locaties:

1. Beëindiging en sanering van het voormalig bedrijf aan de Molenberg 77 in combinatie met woningbouw van 16 woningen op dit terrein, de bouw van 31 woningen op gemeentegrond;
2. Het realiseren van 2 grondgebonden woningen op het perceel op de kruising Reeneik-Denestraat;
3. Het realiseren van gestapelde woningbouw met maximaal 28 appartementen op de kruising Reeneik-Randweg-Oost;
4. Het realiseren van 13 woningen op de kruising Rijpershoek-Hulselsedijk;
5. Het realiseren van 1 ruimte-voor-ruimte woning naast Rouwenbogt 1, waarbij de voormalige intensieve veehouderij op het adres Rouwenbogt 1 wordt gesaneerd. Er wordt 1.000 m² stallen gesloopt en de overige stallen worden omgezet naar ruimte voor statische opslag en categorie 1 en 2-bedrijven. Daarnaast wordt de intensieve veehouderij op het adres Gildepad 2 omgezet naar een bedrijfsbestemming met ruimte voor statische opslag.

Het betreft deels particuliere woningbouwontwikkelingen en deels gemeentelijke woningbouwontwikkelingen. De woningbouwontwikkelingen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”.

Het bestemmingsplan 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. Gevolgde procedure

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van maandag 17 augustus 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen.

3. Tervisielegging

Er zijn binnen de periode van tervisielegging drie zienswijzen binnengekomen (twee op Locatie Rijpershoek-Hulselsedijk en één op locatie Rouwenbogt-Gildepad). Ook is nog één zienswijze buiten de periode binnen gekomen. Deze zienswijze is daarmee niet ontvankelijk. Daarnaast heeft Waterschap De Dommel een aanvullende reactie (zie zienswijze 3) ingediend.

Locatie Rijpershoek-Hulselsedijk

Zienswijze 1	XXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Zienswijze 2	XXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Zienswijze 3	Waterschap De Dommel	

Locatie Rouwenbogt Gildepad

Zienswijze 4	Provincie Noord Brabant
--------------	-------------------------



3.1 Conclusies zienswijzen

3.1.1 De volgende zienswijzen leiden tot (een gedeeltelijke) aanpassing van het bestemmingsplan
Zienswijze 2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.1.2 De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
Zienswijzen 1, 3 en 4 leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.2 Beoordeling zienswijzen

Hierna zijn per locatie de zienswijzen beschreven.

Locatie Rijpershoek-Hulsedijk

3.2.2 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 24 augustus 2020

Ontvangen: 25 augustus 2020, registratienummer 20IK.1319

A. Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat de gronden van het plangebied een stuk intensiever gebruikt zullen worden dan dat in de huidige situatie het geval is. Hierdoor zal de huidige vrije ligging van de achterzijde van omliggende woningen verdwijnen en er ontstaat overlast voor de omliggende woningen;
2. Reclamant is van mening dat als gevolg van het bouwplan er een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen aan de achterzijde van de percelen aan de Molenberg zal ontstaan ten opzichte van de huidige situatie;
3. Reclamant is van mening dat doordat een woonlocatie met toegangsweg met straatlantarens worden gerealiseerd in de avond en nacht instraling van licht in de achtertuin en op de achterzijde van de woning zal ontstaan;
4. Reclamant is van mening dat door de bouw van de woningen inkijk in de achtertuinen van de reeds bestaande woningen mogelijk is en dat daarmee de privacy van de omwonenden afneemt.

B. Beoordeling

1. Het klopt dat het gebruik intensiever wordt dan in de huidige situatie van grasland en er is inderdaad geen vrije ligging meer. In het plan is er voor gekozen om de woningen op deze wijze te situeren zodat zo min mogelijk woningen direct aansluiten aan de bestaande woningen/tuinen. Door het situeren van de woningen op deze wijze grenst slechts één woonperceel direct aan de tuinen van Molenberg 25 en 27 en Hulsedijk 1a. Het hoofdgebouw van de woning moet op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens komen te liggen en zal ook georiënteerd worden op de weg aan de voorzijde. Daarmee is getracht de rust achter de woningen te behouden. Het verkeer en parkeren is aan de Hulsedijk gesitueerd en daarmee op voldoende afstand van de woning van de reclamant;
2. Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen zijn ter plaatse van het plangebied en omliggende wegen. Dit is echter niet bedreigend voor de leefbaarheid in het gebied. De parkeerplaatsen (en daarmee de verkeersbewegingen) liggen op het pleintje aan de Hulsedijk op afstand van de woning van de reclamant. En eventueel geluid wordt afgeschermd door de nieuwe woningen. De toename van geluid op de omliggende woningen betreft geen significante toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit beperkte aantal extra verkeersbewegingen zorgt dan ook niet voor een significante geluidstoename;
3. De nieuwe woningen zorgen voor een afschermdende werking voor het licht van de mogelijke straatlantaarns bij de parkeerplaatsen op het pleintje. Ook wordt bij de plaatsing van de straatlantaarns rekening gehouden met de stralingsrichting ten opzichte van de bestaande woningen. Lichtvervuiling van straatlantaarns valt daarnaast door de stralingsrichting heel erg mee.



4. Door de komst van een woning aansluitend op het perceel is inkijk in de tuin van reclamant vanaf de verdieping van de nieuwe woning in theorie mogelijk. De zijgevel van de woning zal echter zonder ramen of geblindeerde ramen worden uitgevoerd zodat rechtstreekse inkijk niet mogelijk is. De kijkrichting vanuit de ramen op de verdieping zal vooral in westelijke richting zijn, niet in de richting van de tuin van de reclamant. Daarnaast liggen de verblijfsruimten van de nieuwe woning op de begane grond waardoor het verblijf op de verdieping beperkt is.

C. Conclusie

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

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

n.v.t.

3.2.3 Zienswijze 2

Datum zienswijze: 10 september 2020

Ontvangen: 15 september 2020, registratienummer 20IK.1455

A. Samenvatting

1. Reclamant kan zich niet verenigen met een bouwhoogte van maar liefst 10 meter. Aangesloten dient te worden bij de hoogte van hun eigen woning (6,8 meter);
2. Ook is niet duidelijk waar in dit plangebied met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 2" de twee woningen worden gesitueerd;
3. De vraag is of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ook geldt aan de achterzijde van hun perceel;
4. Reclamant is van mening dat de nieuwbouw zal leiden tot een forse waardedaling van hun woning. En geven dan ook nu reeds aan over te zullen gaan tot het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade mocht dit bestemmingsplan stand houden.

B. Beoordeling

1. Vanuit gebruik van de woningen en aansluiting met de andere nieuwe woningen op de locatie is het niet gewenst de bouwhoogte van de woningen te verlagen naar 6,8 meter. Wel zal om een betere aansluiting bij de bestaande woning van de reclamant te bewerkstelligen de goothoogte van de twee vrijstaande woningen verlaagd worden tot 4,5 meter en zal de kaprichting dwars op de straat worden vastgelegd. Daarmee sluit de nieuwe woning met een goot van 4,5 meter aan bij het perceel van de reclamant;
2. Er is nog geen definitieve situering bekend, maar de woningen moeten achter de 'gevellijn' worden gesitueerd op minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens;
3. Ja, de regeling met betrekking tot de zijdelingse perceelsgrens geldt voor de nieuwe woning ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de reclamant;
4. Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen.

C. Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

1. Op de verbeelding zal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open/halfopen' in het deelgebied Rijpershoek-Hulselsedijk de goothoogte aangepast worden naar 4,5 meter;
2. In de regels wordt een regeling opgenomen die ter plaatse van de twee vrijstaande woningen de kaprichting in deel gebied Rijpershoek- Hulselsedijk dwars op de straat vastlegt.



3.2.4 Zienswijze 3

Datum vooroverlegreactie: 15 oktober 2020

Ontvangen: 16 oktober 2020, registratienummer 20.18258

A. Samenvatting

De op 25 juni 2020 gemaakte opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Bovendien is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het bergen van hemelwater. Zo is geborgd, dat de hemelwaterbergingsopgaven van de deelplannen daadwerkelijk worden ingevuld. Daarnaast worden voor de bergingsvoorziening Rijpershoek-Hulselsedijk enkele aandachtspunten gegeven voor de uitwerkingsfase.

B. Beoordeling

De aandachtspunten voor deel gebied Rijpershoek-Hulselsedijk zullen worden meegenomen in de uitwerkingsfase.

C. Conclusie

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

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

n.v.t.

Locatie Rouwenbogt

3.2.5 Zienswijze 4

Datum zienswijze: 24 september 2020

Ontvangen: 24 september 2020, registratienummer 20.17096

A. Samenvatting

Naar de mening van de provincie past de omschakeling van een intensieve veehouderij ter plaatse van Rouwenbogt 1 te Reusel naar een woonbestemming, met daarbij enige bedrijvigheid, binnen het provinciale beleid zoals vastgelegd in de IOV. Er is aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing, waarvan de uitvoering voldoende geborgd is. Ook de locatie van de voorziene ruimte-voor-ruimte woning is naar mening van de provincie geschikt. Deze is immers gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

Op een aantal onderdelen voldoet het plan echter nog niet aan voorwaarden voor het kunnen oprichten van een ruimte-voor-ruimtetwoning:

1. Er dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit zijn opgesomd in artikel 3.80 lid 2. Zo moet op grond van artikel 3.80 lid 2 sub a IOV alle bedrijfsbebouwing ten dienste van de veehouderij (met uitzondering van de bedrijfswoning) zijn gesloopt. En moeten op grond van artikel 3.80 lid 2 sub e en g IOV alle rechten uit de markt zijn genomen en de omgevingsvergunning milieu zijn ingetrokken. In dat kader merkt de provincie op dat nog niet is aangetoond dat aan deze voorwaarden is voldaan.
2. Daarnaast moet op grond van artikel 3.80 lid 2 onder b IOV de veehouderij direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf zijn geweest. Bij de provincie bestaat nog onduidelijkheid of het plan hieraan voldoet. Het plan dient op dit punt nader te worden gemotiveerd zodat beoordeeld kan worden of het plan al dan niet in strijd met deze bepaling is.

B. Beoordeling

1. Ten tijde van de tervisielegging was de milieuvergunning inderdaad nog niet ingetrokken en de bebouwing nog niet gesloopt. Inmiddels is de milieuvergunning wel ingetrokken en is de sloop voltooid. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal voldaan worden aan artikel 3.80 lid 2 sub a, e en g IOV. De benodigde 'bewijsstukken' zullen aan de provincie worden toegestuurd.
2. Volgens artikel 3.80 lid 2 onder b IOV zou de veehouderij voorafgaand aan de officiële beëindiging drie jaar in bedrijf moeten zijn geweest om gebruik te kunnen maken van de RvR-



regeling. Volgens de toelichting van de IOV moet gebruik van deze regeling binnen 6 maanden worden aangevraagd. Deze laatste vereiste is een wijziging ten opzichte van de voorgaande RvR-regeling. Tot het moment dat het bedrijf in 2012 ter plaatse is beëindigd is het bedrijf tenminste drie jaar in werking geweest. Er zijn vanaf 2012 geen dieren meer gehouden en er heeft daarmee geen productie van meststoffen plaatsgevonden. Alleen is de aanvraag niet binnen 6 maanden na bedrijfsbeëindiging gedaan. Het bedrijf is echter wel al vanaf 2014 bezig deze RvR-ontwikkeling tot stand te brengen waarmee is aangetoond dat zij al vanaf die tijd geen hernieuwing van de bedrijfsactiviteiten voorstonden. De benodigde 'bewijsstukken' dat het bedrijf in 2012 ter plaatse fysiek beëindigd is zullen aan de provincie worden toegestuurd. Het is dus altijd al de bedoeling geweest om te stoppen met het bedrijf met gebruikmaking van de RvR-regeling.

Daarnaast willen wij er op wijzen dat dit initiatief precies het doel van de RvR-regeling laat zien. Namelijk om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. Sterker nog, voor de gemeente Reusel-de Mierden is dit een belangrijke ontwikkeling omdat daarmee een woningbouwproject mogelijk wordt gemaakt waarmee ook belangrijke doelen op het gebied van de volkshuisvesting kunnen worden bereikt. Daarmee krijgt deze ontwikkeling ook een belangrijke maatschappelijke meerwaarde.

E. Conclusie

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

F. Gevolgen voor bestemmingsplan

n.v.t.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode van tervisielegging heeft er nog een interne beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast zal de procedure paragraaf worden aangevuld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengt.

4.1 Toelichting

N.v.t.

4.2 Planregels

1. aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' wordt verwijderd uit bestemming 'Woongebied'. Dit type woningen wordt toch niet als passend op deze locatie beschouwd;
2. de regeling in artikel 4.2.3 'situering' wordt aangevuld met de zinsnede 'zowel binnen als buiten het bouwvlak'. Hiermee wordt verduidelijkt dat binnen de gehele bestemming achter de voorgevel 'bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen' mogen worden gebouwd, mits minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
3. de verwijzing in artikel 4.3.1 sub a naar lid 5.1 wordt gewijzigd in lid 4.1. Dit was per abuis verkeerd verwezen;
4. de regeling in artikel 8.2.1 'erkers, balkons en luifels' wordt aangevuld, zodat in afwijking van de basisregels ter plekke van de aanduiding 'duplex' de bouwhoogte van de erkers 3,70 m mag bedragen en de afstand tot de openbare weg minimaal 1,5 m dient te bedragen. De welstandscommissie gaf aan een voorkeur te hebben voor het doortrekken van de muren van de erker naar boven als afscherming van het balkon. Hiermee komt de hoogte van de muren boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag uit wat in de basisregels is opgenomen. Omdat op de erker een balkon van de bovenwoning is gesitueerd is een diepte van de erker van 1,5 meter functioneel gewenst. De afstand tot de openbare weg wordt daarmee echter kleiner dan de in de basisregels



opgenomen 2 meter. Daarom worden hier voor beide aspecten afwijkende bouwregels opgenomen.

5. de regeling in artikel 9.2.1 'bouwhoogte' wordt aangepast, zodat een dakopbouw of tweede bouwlaag over 60% van het hoofdgebouw is toegestaan. De bouw mogelijkheden voor de bedoelde kavels zijn specifiek bekeken. Er is bekeken wat er mogelijk is met de genoemde regeling. Omdat de woningen in de proefverkavelingen relatief breed getekend waren en daarmee meer oppervlakte op de begane grond en verdieping gerealiseerd kon worden, is er opnieuw naar gekeken en is een verhoging van het maximale percentage naar 60% niet ondenkbaar.
6. de regeling in artikel 9.2.1 'bouwhoogte' wordt aangepast zodat een dakopbouw of tweede bouwlaag niet alleen aan de straatzijde gesitueerd mag worden maar op het hele hoofdgebouw. Na nadere bestudering van de mogelijke bouwvolumes is een tweede laag niet alleen aan de straatzijde, maar ook achter op het bouwvolume mogelijk.

4.3 Verbeelding

1. aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' wordt verwijderd uit bestemming 'Woongebied' ter plaatse van deelgebied 'Molenberg 77'. Dit type woningen wordt toch niet als passend op deze locatie beschouwd;
2. In de digitale versie van de verbeelding wordt ter plaatse van het deelgebied Rouwenbogt 1 de 'voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassing' aan het gebied gekoppeld in plaats van de 'voorwaardelijke verplichting – geluid'. Per abuis was de verkeerde voorwaardelijke verplichting toegewezen aan dit gebied;
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwhoogte' wordt aangepast naar 6,5 meter. Om wat extra 'lucht' in het plan mogelijk te maken om een hoger plafond van 3,5 meter op de begane grond te realiseren is een hogere bouwhoogte noodzakelijk.

5. Aanpassingen

Burgemeester en wethouders brengen het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel" met de volgende wijzigingen in procedure:

5.1 Toelichting

n.v.t.

5.2 Planregels

1. Artikel 8.2.1 wordt aangevuld met een regel 'kaprichting' die de dwarse kaprichting op de straat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open/halfopen' in het deelgebied Rijpershoek-Hulselsedijk vastlegt (zienswijze 2).
2. aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' wordt verwijderd uit bestemming 'Woongebied' (ambtshalve aanpassing);
3. Artikel 4.2.3 'situering' wordt aangevuld met de zinsnede 'zowel binnen als buiten het bouwvlak' (ambtshalve aanpassing);
4. de verwijzing in artikel 4.3.1 sub a naar lid 5.1 wordt gewijzigd in lid 4.1. (ambtshalve aanpassing);
5. Artikel 8.2.1 'erkers, balkons en luifels' wordt aangevuld, zodat in afwijking van de basisregels ter plekke van de aanduiding 'duplex' de bouwhoogte van de erkers 3,70 m mag bedragen en de afstand tot de openbare weg minimaal 1,5 m dient te bedragen. (ambtshalve aanpassing)
6. Artikel 9.2.1 'bouwhoogte' wordt aangepast, zodat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte' een dakopbouw of tweede bouwlaag over 60% van het hoofdgebouw is toegestaan. (ambtshalve aanpassing);
7. Artikel 9.2.1 'bouwhoogte' wordt aangepast, zodat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte' een dakopbouw of tweede bouwlaag niet alleen aan de straatzijde gesitueerd mag worden maar op het hele hoofdgebouw. (ambtshalve aanpassing).



5.3 Verbeelding

1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open/halfopen' in het deelgebied 'Rijpershoek-Hulselsedijk' wordt de goothoogte aangepast naar 4,5 meter (zienswijze 2);
2. Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' wordt verwijderd uit bestemming 'Woongebied' ter plaatse van deelgebied 'Molenberg 77' (ambtshalve aanpassing);
3. In de digitale versie van de verbeelding wordt ter plaatse van het deelgebied 'Rouwenbogt 1' de 'voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassing' aan het gebied gekoppeld in plaats van de 'voorwaardelijke verplichting – geluid' (ambtshalve aanpassing);
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwhoogte' in deelgebied 'Molenberg 77' wordt de bouwhoogte aangepast naar 6,5 meter (ambtshalve aanpassing).

Reusel, _____

