

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Reek-Zuid 71541-2022

Het ontwerp bestemmingsplan Reek-Zuid 2022 heeft vanaf 29 december 2022 voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende documenten kon ook digitaal worden geraadpleegd via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

1. Ingediende zienswijzen

Binnen de periode van inzage zijn schriftelijke zienswijzen binnengekomen van:

1. Bewoners Voermanstraat 3, ingekomen op 7 februari 2023;
2. Coolen Makelaardij, namens bewoners Mgr. Borretstraat 59, ingekomen op 4 februari 2023.

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn ondertekend binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

3. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand is de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording. Zienswijze 2 is aanleiding het plan op een onderdeel aan te passen.

3.1 Zienswijze 1: Bewoners Voermanstraat 3

Inhoud zienswijze

Het bestemmingsplan heeft gevolgen voor ons. Namelijk dat de milieucategorie (1+2) welke momenteel van toepassing is op de Voermanstraat 3, wordt beperkt tot slechts milieucategorie 1.

Destijds hebben wij de kavel gekocht om daar activiteiten te kunnen ontplooiën die onder categorie 1+2 vallen en deze zo nodig toekomstgericht uit te kunnen breiden.

Met het voornemen nu om het bestemmingsplan Reek-Zuid aan te passen, spreken wij de vrees uit dat wij zullen worden belemmerd in de uitvoering/uitbreiding van onze bedrijfsactiviteiten – voor nu en in de toekomst – en daarmee schade zal ontstaan waaronder inkomstenderving.

Beantwoording

Op grond van het ontwerp bestemmingsplan waren op het perceel van indiener bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. De uitgesproken zorgen stroken daarom niet met de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan bood. In het vastgestelde bestemmingsplan is het perceel van indiener geen onderdeel meer van het plangebied. Het perceel is samen met de 25 ondernemerswoningen uit het bestemmingsplan gehaald omdat er geen overeenstemming is bereikt met de ontwikkelaar over de verkoop van de gronden. Wij zagen geen meerwaarde om het perceel van indiener nog in het vastgestelde bestemmingsplan mee te nemen. Op dit perceel blijft het bestemmingsplan Reek-Zuid 2011 van kracht.

3.2 Zienswijze 2: Coolen Malelaardij bv, namens bewoners Mgr. Borretstraat 59

Inhoud zienswijze

Indiener heeft bezwaar op de uitbreidingsmogelijkheden op het perceel voor hun woning. De woning van indiener komt daarmee in de 2e lijns bebouwing te liggen met voor hun 4 woningen in plaats van 1 woning. Tevens worden de goot- en bouwhoogte vergroot van respectievelijk 5,5 en 9 naar 7 en 11 meter. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor een grote massieve bouwmassa voor hun woning. Derhalve wordt hun woning weggedrukt en het uitzicht ontnomen. Tevens raken zij de namiddag- en avondbezinning kwijt. Ook zal door de verdichting van woonwerkkavels naar een intensieve bebouwing het verkeers- en geluidsoverlast op hun woning bovenmatig toenemen.

Beantwoording

Bij het vergelijken met het geldende en beoogde bestemmingsplan moet opgemerkt worden dat er al een mogelijkheid bestond om een vrijstaande woning te bouwen op een ruim bouwvlak. Vanuit dat perspectief bezien zou de woning van indiener al in de tweede lijnsbebouwing liggen ten opzichte van de Monseigneur Borretstraat. Echter, ten opzichte van de Voermanstraat (entrée van Reek-Zuid) is geen sprake van tweedelijns bebouwing, laat staan dat deze veroorzaakt zou worden door de toegevoegde woningen. Wij zijn van mening dat de woning niet wordt weggedrukt, maar dat de 4 woningen juist een kwaliteitsimpuls geven aan de entrée van Reek-Zuid. Ook met de bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan wordt het uitzicht en gedeeltelijk de bezinning ontnomen van het perceel. Jurisprudentie wijst overigens uit dat een vrij uitzicht geen beoordelingscriterium is bij het bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Desdondanks kiezen we ervoor om de bouw- en goothoogte aan te passen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan van respectievelijk 11 en 7 meter naar 10 en 5 meter. Verder is de verwachting dat de toevoeging van de woningen niet zal leiden tot onevenredig veel verkeersbewegingen en geluidsoverlast.

4. Overzicht van wijzigingen

4.1 Wijziging naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

De ingediende zienswijze 2 is aanleiding om de volgende wijzigingen in het plan door te voeren.

Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte- en goothoogte van de 4 woningen aan de Monseigneur Borretstraat aangepast van respectievelijk 11 en 7 meter naar 10 en 5 meter. Ook is de WW-3 bestemming overigens ambtshalvelijk gewijzigd naar een woonbestemming.



4.2 Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. In de regels, de toelichting, imro-codering en op de verbeelding is het titel van het plan gewijzigd naar Reek-Zuid 2023.
2. Op de verbeelding is de plangrens aan de noordkant verkleind; het deel waar de 25 ondernemerswoningen waren voorzien en de bestaande woning aan de Voermanstraat 3 zijn van de verbeelding gehaald.
3. In de regels is het gehele artikel 'Wonen-werken 3' (artikel 8) verwijderd. Artikel 'Wonen' is toegevoegd conform het geldende bestemmingsplan. Daarmee zijn ook de 4 ondernemerswoningen aan mgr. Borretstraat omgezet naar burgerwoningen.
4. In verband met wegvallen van 25 ondernemerswoningen is er geen ladderonderbouw en woonbehoefteonderzoek meer noodzakelijk. Het woonbehoefteonderzoek uit bijlage 2 is daarom verwijderd. Ook paragraaf 3.1.3 en 3.3.1 zijn aangepast door het wegvallen van 25 ondernemerswoningen.
5. De toelichting is op verschillende onderdelen aangepast in verband met het vervallen van 25 ondernemerswoningen.
6. In artikel 3.2.3 van de regels (bestemming B-1) is in de tabel een regel toegevoegd waarmee voor de zuidelijke bedrijfskavels de minimale van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens geen 3 meter, maar 1 meter mag bedragen.
7. Als bijlage 7 van de toelichting is het Stikstofdepositieonderzoek toegevoegd.
8. Paragraaf 4.10 is geactualiseerd aan de hand van het Stikstofdepositieonderzoek.
9. Als bijlage 9 van de toelichting is de watertoets toegevoegd.
10. In paragraaf 4.11 is de waterparagraaf geactualiseerd aan de hand van de uitgevoerde watertoets.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. De titel van het beeldkwaliteitsplan is gewijzigd naar Reek-Zuid 2023.
2. Door het hele document heen zijn kaartjes aangepast.
3. Paragraaf 3.2.1 is komen te vervallen.
4. Paragraaf 3.2.3 is verruimd met het gebied ten noordwesten van de Voermanstraat/Wagemakerstraat.