Inspraakreactie commissie ruimte 17-06-2024

Geachte leden van de Commissie Ruimte,

Ik zal me kort even voorstellen; Mijn naam is Freek Lauwers. Ik ben geboren en getogen in Reusel en mede-eigenaar van Grens Architecten, het enige architectenbureau binnen onze gemeente. Vandaag spreek ik in over mijn ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023'. Van de 17 zienswijzen die ik heb ingediend, behandelen de meeste zaken van algemeen belang, naast enkele individuele zienswijzen.

Hoewel ik blij ben dat veel van de algemene zienswijzen netjes zijn verwerkt, vind ik het jammer dat een aantal goed onderbouwde individuele situaties niet zijn meegenomen. Als argument wordt dan aangevoerd dat "voor nieuwe ontwikkelingen aparte procedures kunnen worden gestart."

Vanavond wil ik niet ingaan op deze individuele situaties, maar twee algemene zaken aankaarten die ik van groot belang acht.

Als eerste; de Inhoud Hoofdgebouwen

Ik pleit voor het verruimen van de inhoudsmaat van hoofdgebouwen, zowel voor burgerwoningen als bedrijfswoningen in het buitengebied. Er wordt gesuggereerd dat er al een verruiming van 50 m^3 heeft plaatsgevonden voor burgerwoningen (van 600 naar 650m3), maar dat is niet helemaal juist. De wijze van meten is namelijk aangepast; voorheen werd de inhoudsmaat vanaf het peil gemeten, terwijl nu gemeten moet worden vanaf de onderzijde van de begane grondvloer. Dit betekent dat een woning met een oppervlakte van 100 m^2 en een opbouw van de begane grondvloer van 0,5 m dik, de volledige 50 m^3 "verruiming" opslokt.

Daarnaast belemmert deze minimale inhoudsmaat degenen die met duurzame, alternatieve materialen willen bouwen. Deze materialen vereisen vaak een veel dikkere schil, waardoor er weinig effectieve inhoud overblijft.

Esthetisch gezien is het vergroten van de inhoudsmaat ook beter. Momenteel wordt de beperkte inhoudsmaat van woningen vaak vergroot met vergunningsvrije aanbouwen, wat niet altijd tot de mooiste architectuur leidt. Bovendien raakt de verhouding zoek tussen hoofd- en bijgebouwen. Bij grotere percelen mogen er 200 m^2 aan bijgebouwen worden gebouwd, wat kan resulteren in een inhoudsmaat van +850 m^3 boven peil, tegenover een hoofdgebouw van 600 m^3 boven peil.

Wat betreft bedrijfswoningen: deze worden door de aangescherpte regels in de "wijze van meten" benadeeld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit is een punt van zorg dat aangepakt moet worden.

GRENS ARCHITECTEN
VAN DER ZANDEN | LAUWERS

Voort 13a
5541EH Reusel
0497-229011

De Roet 2
5571JN Bergeijk
0497-230508

Grens Architecten V.O.F.
info@grensarchitecten.nl
www.grensarchitecten.nl

Er wordt in het nieuwe bestemmingsplan wel een sloopbonusregeling opgenomen. Dit houdt in dat wanneer je 50 m^2 (oftewel 150 m^3) legale bebouwing sloopt, je 10 m^3 extra mag toevoegen aan het hoofdgebouw. Dit staat mijns inziens niet in verhouding.

In gemeenten zoals Bergeijk en Oirschot zijn de regels rondom de inhoudsmaat een stuk ruimer (Bergeijk en Oirschot mag een burgerwoning 750m3 zijn). Ook zijn er gemeenten die de optie geven om extra kubieke meters bij te kopen, waarbij de extra legeskosten in een fonds worden gestopt dat vervolgens ingezet kan worden voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Mijn tweede bezwaar betreft de afstand van bouwwerken tot de zijdelingse grens van het bouwperceel. In het vigerende bestemmingsplan mogen bijgebouwen 2 meter van de bestemmingsgrens gerealiseerd worden, terwijl hoofdgebouwen op 5 meter van de bestemmingsgrens moeten staan. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan moeten alle bouwwerken 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens gebouwd worden. Iedereen in het buitengebied, inclusief mijzelf, levert daardoor 2 stroken van 3 meter (over de volledige diepte van het bouwperceel) aan bouwgrond in. Het argument dat vergunningsvrij bouwen mogelijk blijft of dat bestaande bebouwing gehandhaafd kan blijven, vind ik ondermaats. Alle woonbestemmingen worden hierdoor beperkt in hun bouwontwikkelingen.

Er zijn zelfs genoeg locaties in het buitengebied aan te wijzen die niet eens een bouwperceelbreedte van 10 meter hebben, waardoor bouwen volgens de bestemmingsplanregels niet meer mogelijk is.

Algemeen:
Ik ben van mening dat je door niet te krampachtig alle regels op te stellen en juist wat meer ruimte te laten, er minder van de ambtenaren wordt gevraagd. Door afwijkingsbevoegdheden in te bouwen om meer de regie te kunnen houden, zullen de legeskosten voor initiatiefnemers omhoog gaan en moet er veel meer maatwerk geleverd worden, wat veel meer uren van de ambtenaren vergt.

Afsluitend wil ik aangeven dat ik altijd opensta voor een gesprek / vragen van de gemeenteraad met betrekking tot bouwgerelateerde zaken over bestemmingsplannen, adviescommissie omgevingskwaliteit, nota ruimtelijke kwaliteit, enzovoort.
Wij hebben veel praktijkervaring binnen gemeente Reusel-De Mierden, maar ook bij andere gemeenten.

Dank u voor uw aandacht.

Freek Lauwers | Grens Architecten

GRENS ARCHITECTEN
VAN DER ZANDEN | LAUWERS

Voort 13a
5541EH Reusel
0497-229011

De Roet 2
5571JN Bergeijk
0497-230508

Grens Architecten V.O.F.
info@grensarchitecten.nl
www.grensarchitecten.nl