

AANGETEKENDE

Gemeenteraad van Maashorst
Postbus 83
5400 AB UDEN

Tevens per e-mail: info@gemeentemaashorst.nl en griffie@gemeentemaashorst.nl

Enschede, 18 juni 2024

Betreft : ████████/Maashorst
Referentie : ████████ ████████
Telefoon : ████████
E-mail : ████████ ████████@kienhuislegal.nl
Van : ████████ advocaat

REACTIE OP NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPAN NIEMESKANT VOLKEL

Aan de gemeenteraad,

Op 16 januari 2024 heb ik namens de heer ████████ ████████ te ████████ en de heer ████████ ████████ te ████████ een zienswijze ingediend tegen het **ontwerpbestemmingsplan Niemeskant Volkkel**.

Inmiddels ontving ik de Nota van Zienswijzen. De door mij ingediende zienswijze wordt behandeld onder nummer 8. Hierbij reageer ik op de Nota van Zienswijzen.

Verkeersveiligheid

Er zijn veel zienswijzen ingediend over de verkeersveiligheid. In de Nota van Zienswijzen staat dat dit voor de gemeente aanleiding is de verkeerssituatie te onderzoeken en waar nodig maatregelen te treffen. Maar omdat de Vloetstraat buiten het plangebied ligt zou over de verkeersveiligheid afzonderlijk beslist moeten worden.

Dit standpunt is evident onjuist.

Advocatuur

Pantheon 25 • 7521 PR Enschede • Postbus 109 • 7500 AC Enschede • t +31 (0)88 480 4000 • info@kienhuislegal.nl

Newtonlaan 265 • 3584 BH Utrecht • Postbus 14085 • 3508 SC Utrecht • t +31 (0)88 480 4150 • utrecht@kienhuislegal.nl

KVK 08124589 • BTW NL8130.02.783B01 • ABN AMRO ████████ • Ten name van Stichting Kienhuis Legal Deringelden Advocatuur.

Al onze diensten worden verleend op basis van een overeenkomst gesloten met Kienhuis Legal, de handelsnaam van Kienhuis Legal N.V., gevestigd te Enschede (kvk nr. 08124589). Op deze overeenkomst en op toekomstige overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van Kienhuis Legal N.V. van toepassing die onder meer een aansprakelijkheidsbeperking, een forumkeuze en een volmacht inhouden. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo (nr. 14/2024) en staan op www.kienhuislegal.nl/algemene-voorwaarden. Wij zenden u op verzoek kosteloos een exemplaar.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van 186 woningen mogelijk. Dat heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling buiten het plangebied en daarmee ook voor de verkeersveiligheid buiten het plangebied. Met name aan de Vloetstraat. Deze effecten buiten het plangebied moeten beoordeeld worden bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Niemeskant Volkel.

Dat de effecten buiten het plangebied optreden is volstrekt irrelevant.

De effecten van de woningbouw op de woningen van mijn cliënten wordt immers ook beoordeeld bij het bestemmingsplan, ook al liggen hun woningen eveneens buiten het plangebied.

Op dit moment is de verkeersveiligheid op de Vloetstraat problematisch. Dat probleem wordt groter door de bouw van 186 woningen die via de Vloetstraat uitwegen. De maatregelen noodzakelijk om dit probleem op te lossen moeten dan beoordeeld worden en vaststaan bij het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan Niemeskant Volkel.

Artikel 3.43 Interim Omgevingsverordening Brabant

In de zienswijze is aangevoerd dat het bouwen van woningen in gebied met de aanduiding "verstedelijking afweegbaar" alleen is toegestaan als is aangetoond dat die woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

In de Nota van Zienswijzen staat allereerst dat er behoefte is aan de onderhavige woningen.

Dit is echter niet waar het om gaat. Het gaat niet om de vraag of er behoefte is aan woningen, maar om de vraag of die woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

Daarover staat in de Nota van Zienswijzen dat er onvoldoende harde en zachte plancapaciteit is in Volkel en Uden.

Dit argument is ontoereikend. Het gaat niet om de vraag of er bestemmingsplannen zijn met woningbouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied, of dat hierover gesproken wordt. Het gaat om de vraag of er binnen bestaand stedelijk gebied nog ruimte is. Op die vraag gaat de Nota van Zienswijzen niet in.

Landschappelijke inpassing

Op grond van de Interim Omgevingsverordening en op grond van de Omgevingsvisie Uden 2015 moet de nieuwbouw landschappelijk goed ingepast worden. Dat kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van groenvoorzieningen.

In de plantoelichting staat dat dit de bedoeling is. In paragraaf 2.2.3 staat het volgende.

2.2.3 Groen en water

Het plangebied wordt groen ingericht. Zo worden op verschillende plaatsen in de woonbuurt groenstroken voorzien. Ter plaatse van de hoogspanningsleiding met bijbehorende vrijwaringszone is een grotere groenvoorziening voorzien. Deze groenvoorziening geeft de ruimte voor de toekomstige bewoners voor sport en spel.

Door de relatief grote en goed verdeelde hoeveelheid groen is er voldoende ruimte in het plan voor de berging en infiltratie van hemelwater. De insteek is het creëren van zo robuust en natuurlijk mogelijke voorzieningen voor de berging van hemelwater. Men moet dan denken aan een combinatie van de (lineaire) groenstructuren en wateropvang. Daarnaast zullen in de centrale groenvoorziening wadi's worden aangelegd. Op deze manier kan ter plaatse het hemelwater op een natuurlijke manier opgevangen worden. Hoofdstuk 4.12 gaat nader in op het waterspect.

In de zienswijze is aangevoerd dat er geen enkele verplichting is om dit groen daadwerkelijk aan te brengen. Het enige dat hierover in de planvoorschriften staat is het volgende (planvoorschrift 6.2.1):

6.2.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds.
- b. De gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan € 117.385,-

De enige juridisch afdwingbare verplichting die er is, ligt in de betaling van € 117.385 of de aanleg van groen voor dit bedrag. De ontwikkelaar kan er dus voor kiezen een financiële bijdrage te storten van € 117.385 in het landschapsinvesteringsfonds. Dit geld kan overal in de gemeente Uden worden ingezet. De ontwikkelaar van het plan Niemeskant is verder niet verplicht om enige groenvoorziening aan te brengen.

In de Nota van Zienswijzen staat dat de verkeers- en groene structuren worden vastgelegd met eigen bestemmingen, waarmee de aanleg en instandhouding geborgd zouden zijn.

Dit argument is ondeugdelijk. De bestemming Groen of Verkeer geeft de mogelijkheid om groenvoorzieningen of verkeersvoorzieningen aan te brengen. De bestemming geeft niet de verplichting groenvoorzieningen aan te brengen.

Locatie woningen

In de zienswijze is aangevoerd dat het bestemmingsplan bouwvoorschriften geeft in relatie tot het bouwvlak. Het hele bestemmingsvlak Woongebied is één bouwvlak. Dat betekent dat de bouwvoorschriften niet toegepast kunnen worden.

In de Nota van Zienswijzen staat dat dit aangepast wordt. Deze aanpassing is echter noch op het omgevingsloket noch op ruimtelijkeplannen.nl terug te vinden. Zolang er niet per woning één eigen bouwvlak is vastgesteld, zijn de bouwvoorschriften niet toepasbaar. Zij geven immers per woning aan waar, ten opzichte van de bouwvlak van die woning, gebouwd kan worden. Deze regels kunnen alleen toegepast worden wanneer er per woning een afzonderlijk bouwvlak is.

Peil

Op grond van het bestemmingsplan kan het College van B&W het peil vaststellen. Het bestemmingsplan bepaalt niet welke normen het college daarbij in acht moet nemen. Het bestemmingsplan maakt het daarmee mogelijk om het peil bijvoorbeeld een meter hoger vast te stellen dan de huidige hoogte van het gebied.

Volgens de Nota van Zienswijzen is dit geen probleem, omdat omwonenden naar de burgerlijke rechter kunnen wanneer het peil te hoog zou worden vastgesteld en er daardoor afwateringsproblemen ontstaan.

Naar de mening van mijn cliënten is het ontoelaatbaar om een zo belangrijk effect van de woningbouw niet te regelen in het bestemmingsplan en de omwonenden naar de burgerlijke rechter te verwijzen. Een goed bestemmingsplan voorkomt dit soort problemen door een duidelijke regeling vast te leggen. In dat geval is de gang naar de burgerlijke rechter niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan vormt een forse inbreuk op het woon- en leefklimaat van mijn cliënten. Aan dit probleem wordt op geen enkele wijze tegemoet gekomen.

Mijn cliënten hebben getracht met de ontwikkelaar afspraken te maken om een buffer te creëren tussen hun woningen en de nieuwe woonwijk. Dat zou de impact van die woonwijk beperken.

Cliënten begrijpen dat er een behoefte is aan nieuwe woningen (dat wordt niet betwist, de locatie daarvan wel), maar alle negatieve effecten daarvan worden eenzijdig bij hen neergelegd.

Vandaar dat getracht is tot afspraken te komen. Dat is niet gelukt. Mijn cliënten ervaren daarbij geen begrip voor de grote impact die dit plan heeft voor hun woongenot.

Dit laat mijn cliënten geen andere keus dan, als het bestemmingsplan zo wordt vastgesteld, dat voor te leggen aan de Afdeling bestuursrechtspraak.

Inmiddels verblijft,

hoogachtend en met vriendelijke groet,
Kienhuis Legal N.V.

