Bestemmingsplan

Stedelijk Gebied: herziening Wilhelminalaan 71a-75, Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 20 april 2021

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 20 april 2021
nummer RA21.010
mij bekend,
de griffier,

mr. M. (Maarten) Olthuis.

20.21054

Inhoud

1. Bestemmingsplan ‘Stedelijk Gebied: herziening Wilhelminalaan 71a-75, Reusel’ 3
2. Gevolgde procedure 3
2.1 Bekendmaking 3
3. Zienswijzen 3
3.1 Ontvangen zienswijzen 3
3.2 Conclusies zienswijzen 3
4. Ambtshalve wijzigingen 6
Bijlage: Persoonsgegevens indiener zienswijze (vertrouwelijk) 6

1. Bestemmingsplan ‘Stedelijk Gebied: herziening Wilhelminalaan 71a-75, Reusel’

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van 10 appartementen en 4 grondgebonden woningen, ter hoogte van de Wilhelminalaan 71a-75 in Reusel.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 7 augustus 2020 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), D´n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van 10 augustus 2020 tot en met 21 september 2020 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

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

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

De Nota van zienswijzen is in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geanonimiseerd. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Achmea Rechtsbijstand, namens indiener 1.

3.2 Conclusies zienswijzen

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. We hebben de zienswijze voor kennisgeving aangenomen. Deze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijze hieronder samengevat weergegeven. Uiteraard hebben we de zienswijze in zijn geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze indiener 1

Datum zienswijze: 31 augustus 2020
Ontvangen: 2 september 2020, registratienummer 20IK.1348

A. Samenvatting

1. Indiener vindt dat het plan zorgt voor een aantasting van de privacy, doordat de bewoners van het appartementencomplex en de woningen bij hen in de achtertuin en op de binnenplaats kijken. Ook wordt door de hoogte van het complex zonlicht weggenomen in de keuken, woonkamer, bovenverdieping, tuin en binnenplaats. Verder wordt het appartementencomplex tot vooraan de weg gebouwd, hetgeen resulteert in een vermindering van uitzicht vanuit de keuken en woonkamer. De 4 sociale woningen komen met hun achtertuin richting de achtertuin en de brandgang achter de woning loopt tegen hun schutting. Dit kan mogelijk voor overlast zorgen. Ook vrezen cliënten voor geluidsoverlast ten aanzien van de parkeerkelder en voor gevaarlijke situaties, omdat het gebruik van de uitrit door het gebouw een stuk onoverzichtelijker is. In de huidige situatie staat een woning met een diepe achtertuin waardoor nooit sprake was van inkijk, geluidsoverlast, verminderd uitzicht of vermindering van zonlicht. Het plan zorgt voor een grove inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van het woongenot.

2. In de nota van inspraak wordt terecht gesteld dat het voldoen aan milieu-hygiënische eisen niet zonder meer betekent dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en acceptabel woon- en leefklimaat voor cliënten. Het college maakt puur een beleidsmatige afweging en stelt het volkshuisvestelijke belang voorop, zonder het belang van cliënten op het gebied van privacy en

uitzicht überhaupt in kaart te brengen. Geenszins is onderzocht wat de gevolgen van het plan zijn op het gebied van geluid of vermindering van zonlicht. Hierbij merkt men wellicht ten overvloede op dat een goed woon- en leefklimaat zich niet alleen beperkt tot de woning, maar ook de tuin behelst. Tot slot is niet gekeken naar de verkeer(on)veilige situatie ten aanzien van de uitrit, terwijl wel wordt erkend dat de Wilhelminalaan relatief veel verkeer kent.

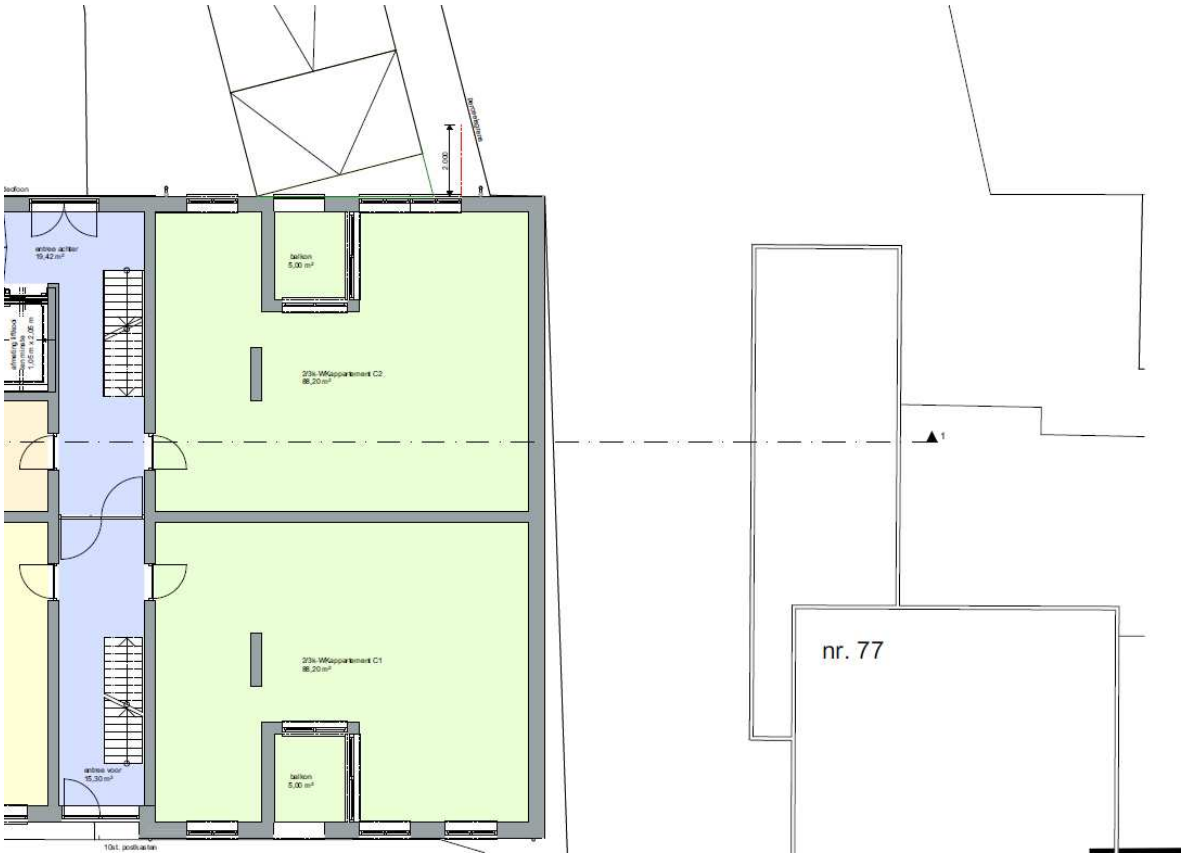
3. In de nota van inspraak wordt verwezen naar de nadeelcompensatieregeling, maar dat is onvoldoende om te kunnen stellen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Juist nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, bestaat meer reden om het nadeel voor cliënten zo klein mogelijk te houden. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor cliënten waar mogelijk beperkt.

4. Gelet op vorenstaande vraagt indiener om in gesprek te treden. Men heeft reeds meerdere malen getracht om in gesprek te komen met onder meer de wethouder, maar deze afspraak is al een aantal keer verzet door de corona-maatregelen. Indien tot een compromis wordt gekomen, is indiener bereid deze zienswijze in te trekken.

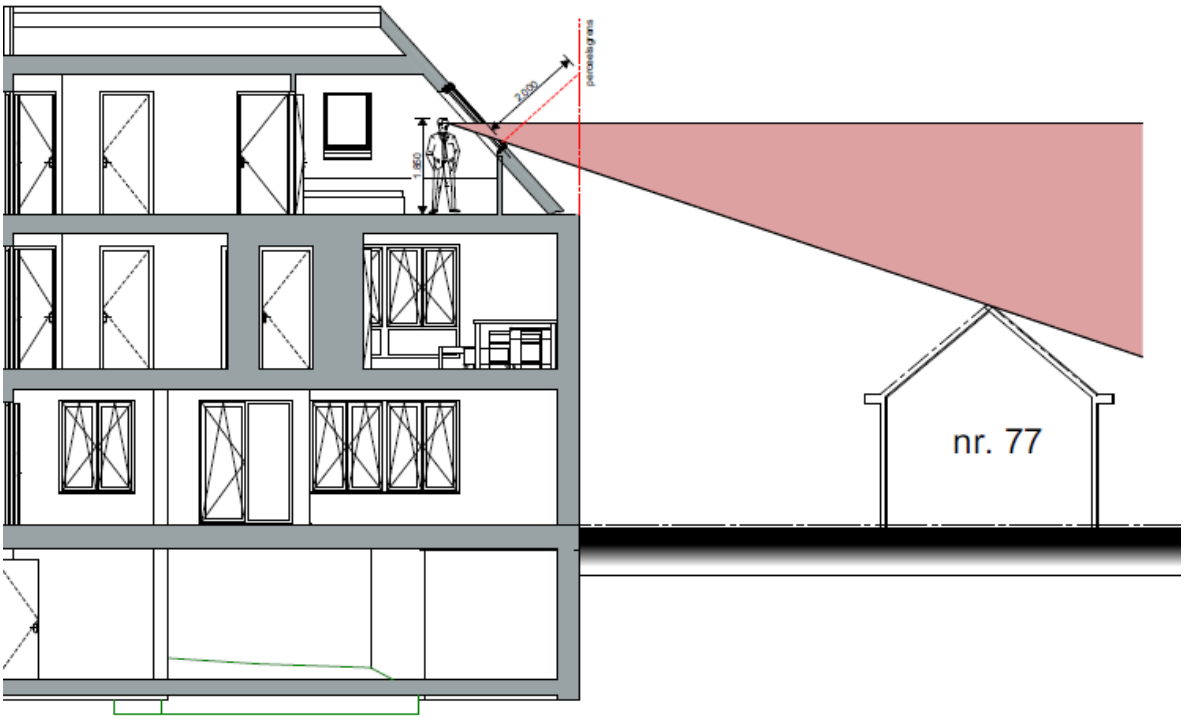
B. Beoordeling

1. We hebben de genoemde aantasting van de privacy door inkijk in tuin en binnenplaats nogmaals concreet bestudeerd:

   - Begane grond: in de zijgevel van de appartementen bevinden zich geen ramen, in de achtergevel bevindt zich een raam op een afstand van > 2 meter van de erfscheiding; maar dat zou in de bestaande woning, op basis van het vigerend bestemmingsplan ook al mogelijk zijn;



   - 1e Etage: in de zijgevel van de appartementen bevinden zich geen ramen, in de achtergevel bevindt zich een raam op een afstand van > 2 meter van de erfscheiding; maar dat zou in de bestaande woning, op basis van het vigerend bestemmingsplan ook al mogelijk zijn;
   - 2e Etage: in de zijgevel van de appartementen bevinden zich dakvensters die een zeer beperkte blikveld mogelijk maken. We verwijzen naar onderstaande tekening, waarbij we dit visualiseren.



Figuur 1: Zichtlijnen vanuit dakvensters

Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat er nauwelijks sprake kan zijn van een aantasting van de privacy door inkijk.

Het vigerend bestemmingsplan staat bebouwing toe binnen het bestaande bouwvlak, dat echter nu al reikt tot aan de perceelsgrens. Het voorliggend plan verandert niets aan dit aspect. Wel neemt de bouwhoogte toe. Dit heeft echter een beperkte invloed op het uitzicht van indiener. We zien dan ook geen ruimtelijk belang dat aanleiding biedt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De tuin van indiener wordt, zoals in het stedelijk gebied aannemelijk is, aan alle zijden omringd door tuinen van andere woningen. De woning en de tuin van indiener zijn midden in het stedelijk gebied gelegen, Cumulatief gezien is het aannemelijk dat de toevoeging van de 4 tuinen slechts beperkt leidt tot een zekere vermindering van het woongenot. Maar niet dat het zodanig ruimtelijk relevant is dat we het belang van indiener zwaarder moeten wegen dan het ruimtelijke en volkshuisvestelijke belang van deze ontwikkeling.

De vrees voor geluidsoverlast als gevolg van de parkeerkelder is voorstelbaar, maar onterecht. Daarbij is het gebruik van de parkeerkelder beperkt tot de bewoners van het appartementencomplex. Deze wordt– om redenen van veiligheid – afgesloten met een automatische roldeur. Voor zover de vrees voorgeluidsoverlast te maken heeft met het af- en aanrijden van auto’s, merken we op dat de garage een parkeercapaciteit heeft van slechts 9 plaatsen. Uitgaande van 2 vertrekken en aankomsten per woning per dag levert dat bij 9 parkeerplaatsen slechts 4*9 = 36 verkeersbewegingen op die verdeeld over de dag plaats vinden en waarvan de geluidsbelasting om die reden niet of nauwelijks in het equivalente geluidsniveau terug te vinden zijn. Dit gaat dus op in het dagelijkse gemiddelde geluidsniveau wat binnen het stedelijk gebied te ervaren is. Nadere maatregelen of onderzoek zijn dan ook niet noodzakelijk. De vrees lijkt dan ook onterecht.

Als het gaat om de gevaarlijke situaties bij de uitrit, hebben we in overleg met team ruimtelijk beheer en het civieltechnische adviesbureau dat de inrichting van het openbaar gebied ontworpen heeft, nadrukkelijk de verkeersveiligheid op zijn merites beoordeeld. Hierbij maakten zij gebruik van de richtlijnen die in Nederland gebruikelijk zijn bij de inrichting van openbaar gebied. Beiden geven aan dat er geen sprake is van een onveilige situatie, dus wij zien dan ook geen reden om daaraan te twijfelen.

De zonlichttoetreding en schaduwwerking is wel onderzocht. Dit is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Deze zon/schaduwprojecties zijn gemaakt overeenkomstig de TNO richtlijn voor de dagen 21 maart, 21 juni en 23 september. Daaruit blijkt dat de alleen in de studie van 21 maart, in de avonduren, de nieuwe bebouwing tot aanzienlijke schaduwwerking in de tuin van indiener leidt. De schaduwwerking is dus zeer beperkt en de vrees dus onterecht. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

2. Het bovenstaande toont aan dat we wel degelijk gekeken hebben naar de impact van het plan op het woon- en leefklimaat van indiener. Zowel het milieuhygiënisch onderzoek en de bovenstaande overwegingen maken allemaal onderdeel uit van de toetsing van een plan aan ‘een goede ruimtelijke ordening’. Maar ook ruimtelijk relevante beleidskeuzes maken onderdeel uit van deze overweging. Gelet op de beperkte impact voor indiener, laten wij in deze situatie het algemene, ruimtelijke en volkshuisvestelijke belang zwaarder wegen. En zien we ook geen aanleiding om het bouwplan in zijn omvang te beperken. Daar is ook de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving niet mee gediend. Daarbij geldt er in de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting bij verstedelijking het uitgangspunt om aan inbreiding de voorrang te geven boven uitbreiding. Het volkshuisvestelijke vraagstuk is groot en daarmee van algemeen belang. Deze vorm van verstedelijking impliceert automatisch dat voor deze functies ruimte gevonden moet worden op open plaatsen binnen het stedelijk gebied. Daarmee treden voortdurend conflicten op met bestaande rechten. Dat is in voorliggend plan ook zo, met dien verstande dat de afweging van belangen hier nog duidelijker is vanwege de ligging in het centrum van dat stedelijk gebied. In het centrum is de ruimtelijke dynamiek veel hoger dan in de zogenaamde randgebieden. Gebouwen staan dichter op elkaar en zijn in het algemeen hoger, functiemenging is hoger dan in de mono-functionele gebieden. Al met al kunnen we stellen dat het algemeen belang van de volkshuisvesting (de behoeften aan woningen) en een goede ruimtelijke ordening hier een zekere inbreuk op de rechten van omwonenden. Maar het plan is ontworpen met de nodige zorgvuldigheid, waardoor we deze inbreuk tot een in onze ogen aanvaardbaar minimum beperken.
3. Voor zover uit het plan een niet voorzienbare, aantoonbare vermindering van woonkwaliteit of planologische mogelijkheden voortvloeit, kan deze voor financiële compensatie of anderszins in aanmerking komen. In de ruimtelijke wetgeving is nadeelscompensatie bewust in het leven geroepen om de gevolgen als gevolg van de beleidsvrijheid van de gemeenteraad, te compenseren. Dit is dan ook de reden van deze verwijzing naar de nadeelcompensatieregeling in de Nota Inspraak. Deze boodschap herhalen we hier daarom nog een keer.
4. Hoewel dit niet ruimtelijk relevant is voor de beoordeling van de zienswijze en het beoordelen van het ruimtelijk plan, willen we wel graag reageren op dit aspect. Eerder al diende indiener een principeverzoek in bij het college om medewerking voor het bouwen van een woning, ter hoogte van de achtertuin van de indiener. Indien het college hieraan medewerking zou verlenen, zou de indiener zijn verzet tegen deze bestemmingsplanprocedure beëindigen.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn er geen ambtshalve wijzigingen. Wel voegden we de bezonningsstudie als bijlage toe aan de toelichting.

Reusel, 20 april 2021

Bijlage: Persoonsgegevens indiener zienswijze (vertrouwelijk)