

Inspraak Commissievergadering Ruimte dd 8 maart 2021 (v2)

(Toon)

Beste voorzitter, commissieleden en toehoorders,

Graag willen we gebruik maken van het insprekrecht aangaande de ruimtelijke visie ZEEGSTRAAT, verder aangeduid als ambtelijke visie.

In het eerste deel zal ik nader ingaan op ons voorstel om de ambtelijke visie op 3 punten aan te passen.

In het 2 deel zal Kees een korte toelichting geven op de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden rondom zijn verzoek om 2 woonhuizen te mogen bouwen langs Zeegstraat 29.

Beste allen,

In het voor-overleg met de ambtenaar hadden wij voorgesteld om aan het college en u 2 opties voor te leggen met betrekking tot de ambtelijke visie. Deze vraag is niet gehonoreerd en u hebt nu de keuze om akkoord of niet akkoord te gaan met de ambtelijks visie. Omdat voor de Zeegstraat meerdere plausibele visies mogelijk zijn, willen we nu van de gelegenheid gebruik maken om ons voorstel dat we eerder aan de ambtenaar hebben uitgelegd, aan u te presenteren. Wij zijn van mening dat een visie vanuit verschillende hoeken moet worden bekeken. De 3 aspecten, respectievelijk, 1) voldoen aan de Omgevingsvisie 2018, 2) toekomstige ontwikkelingen en 3) realiseerbaarheid zijn van essentieel belang. Door de ambtelijke visie op 3 punten aan te passen respectievelijk; 1) lintbebouwing mogelijk tot Zeegstraat 31A, 2) voet-fietspad en 3) doorkijk langs Zeegstraat 29 laten vervallen, wordt de ruimtelijke visie Zeegstraat een beter samenhangend en onderbouw plan dat realiseerbaar is, nog steeds voldoet aan de Omgevingsvisie 2018 en anticipeert op toekomstige ontwikkelingen.

Middels een schrijven hebben we u ons alternatief voorstel gedaan en hebt u hiervan kennis kunnen nemen. Graag wil ik daar nog enkele notities aan toevoegen.

1. **Lintbebouwing in de Zeegstraat.** In de ambtelijke visie ontbreekt de toekomstige ontwikkeling aan de Zeegstraat. De kern van Reusel zal in de toekomst alleen maar verder groeien. Groei heeft tot gevolg dat het spanningsveld tussen het stedelijk-dorpse en landelijk-dorpse op de grensvlakken groter wordt. Uit het verleden is gebleken dat de grens van het stedelijk-dorpse steeds wordt verlegd om groei van de kern van het dorp ruimte te geven. In de ambtelijke visie wordt met deze ontwikkeling geen rekening gehouden.

In de ambtelijke visie worden 2 woningen gepland op locatie 3 op het terrein van het Waterschap. Deze woningen zijn gepland tegen een gebied dat in de toekomst nieuwe ontwikkelingen de kans moet geven op het gebied van waterhuishouding en berging van hemelwater. In het raadsvoorstel en ambtelijke visie staat dat er nog gesprekken lopen met het Waterschap om meer prioriteit te geven aan dit gebied, met name op het vlak van hemelwaterberging. Ondanks dat er nog overleg over moet plaats vinden met het Waterschap is in het ambtelijk advies toch een voorkeur om dicht bij het beekdal 2 woningen te realiseren, terwijl een verdichting van het lint aan de kant van Reusel dorp, tot aan Zeegstraat 31A een meer logische visie is. Maatschappelijk en ecologisch bezien levert lintbebouwing op het eerdergenoemde deel van de Zeegstraat minder schade op dan het bouwen van woningen tegen het Beekdal en blijft er ruimte voor ontwikkelingen aan het Beekdal.

Maatschappelijke tegenprestatie; Door verdere lintbebouwing op het eerder aangeduide deel van de Zeegstraat toe te staan, wordt er ruimte voor bebouwing benut die de schaarste aan bouwgrond niet oplost maar wel bijdraagt aan de voorziening van bouwgrond in het stedelijk-dorpse. Het is dan ook maatschappelijk niet te verantwoorden dat in een visie de bouw van woningen tegen een beekdal voorziet, terwijl in hetzelfde gebied in het lint geen bebouwing mag plaats vinden.

2. **Doorzicht en de fysieke verbinding langs Zeegstraat 29.** Het niet opnemen van deze 2 elementen in de ambtelijke visie heeft naar onze mening geen verdere toelichting nodig. Het komt erop neer dat deze 2 aspecten in de ambtelijke visie niet uitvoerbaar zijn in de toekomst, omdat het voet-/fietspad op andermans grond ligt van meerdere eigenaren en de Gemeente niet wil investeren, en omdat de doorkijk naar het achterliggend gebied in de toekomst wijzigt van varkensstal naar woongebied.

In deze vergadering willen we ook melding maken dat in de ambtelijke visie met 2 maten gemeten wordt aangaande de uitvoerbaarheid van het plan. Op locatie 5 is een stuitbosje voorzien op grond van de betreffende eigenaar. Om de kans op realisatie van dit bosje te vergroten is op dit perceel ook een vrijstaande woning gepland.

Over de realisatie van het voet-/fietspad is in geen enkel gesprek met de eigenaren van de gronden waarover het voet-/fietspad geprojecteerd is, gesproken of onderhandeld.

Wellicht kan de vraag nog gesteld worden wat de Maatschappelijke tegenprestatie is om de 3 eerdergenoemde voorstellen in te willigen?

Als we de ambtelijke visie op de maatschappelijke tegenprestatie toetsen per deelgebied is de sanering van de varkenshouderij aan Zeegstraat 37 (locatie 1) de meest essentiële. Op locatie 2 en 3 zijn geen Maatschappelijk tegen prestatie te benoemen. Het Waterschap kan ook zonder de geprojecteerd huizen op de aangekochte grond van dhr. van Gestel hun doelstelling realiseren. Op locatie 4 langs Zeegstraat 29, waar in ons voorstel lintbebouwing mogelijk zou moeten zijn, is het maatschappelijke belang het benutten van 2 bouwlocatie binnen het stedelijk-dorpse. Op locatie 5 aan de Kattenbos, wordt het schutbosje als maatschappelijke tegenprestatie benoemd. Dat het ruimtelijk zicht op het achterliggende gebied vanuit het noorden in de Zeegstraat door de ruimte-voor-ruimte woning en schutbosje wordt weggenomen lijkt van ondergeschikt belang en wordt niet benoemd.

De conclusie die getrokken kan worden uit bovenstaande is dat, met uitzondering voor locatie 2, de maatschappelijke meerwaarde voor de overige 4 locaties met de aanpassing in ons voorstel in balans zijn.

Samengevat

Het voorstel om de lintbebouwing door te trekken tot Zeegstraat 31A, het voet-/fietspad en de doorkijk langs Zeegstraat 29 te laten vervallen, ontstaat er een gebalanceerde visie die anticipeert op toekomstige ontwikkelingen, realiseerbaarheid, en voldoet aan de Omgevingsvisie 2018. De bebouwing in het lint tot Zeegstraat 31A en de erven zoals benoemde in de ambtelijke visie geeft een evenwichtig beeld van het benutten van bouw mogelijkheden in het stedelijk-dorpse en landelijk-dorpse gedeelte van de Zeegstraat. Het toont aan dat de bestuurders van de Gemeente

geen ruimte laten liggen om binnen het stedelijk-dorpse beschikbare grond te benutten en tegelijkertijd zorgvuldig omgaat met het landelijke dorpse.

Ik dank je voor jullie aandacht.

Zijn er nog vragen?

Dan geef ik het woord nu aan Kees.

(Kees)

Graag wil nog enkele puntjes toelichten mbt ontwikkelingen Zeegstraat 29.

- Ik wil van deze gelegenheid graag gebruik maken om te bevestigen dat de gesprekken met de ambtenaar constructief zijn verlopen. Onze voorstellen zijn echter maar gedeeltelijk overgenomen, bijvoorbeeld het voorstel om een alternatieve visie van de Zeegstraat aan het college en raadsvergadering voor te leggen, is niet overgenomen.
- Om geruchten de wereld uit te helpen; Er is tijdens de besprekingen met de ambtenaar geen sprake geweest dat ik 2 woningen heb toegewezen of aangeboden gekregen die op locatie 3 zijn benoemd.
- Verder is tijdens de besprekingen die hebben plaats gevonden een voorstel uitgewerkt conform het voorstel van de PvdA om in het lint de ruimte open te houden, en daarvoor in de plaats 1 of 2 extra woningen te bouwen op het perceel van het Waterschap achter Zeegstraat 29. Dit voorstel is uiteindelijk vastgelopen. Het Waterschap heeft schriftelijk te kennen gegeven om het perceel langs Zeegstraat 29 niet in hun ontwikkelingen te wil opnemen en een gedeelte van het perceel wat zij van dhr. van Gestel hebben gekocht te ruilen met grond van dhr. Coolen langs de beek.
- In het Raadsvoorstel RA21-003 staat op de eerste pagina bij de eerste bullet dat Waterschap de Dommel de Gemeente een gedeelte van de grond van het hoveniersbedrijf aan Zeegstraat 35 heeft aangeboden. Dit bevreedt ons zeer dat de ambtenaar waarmee wij overlegd hebben, ons heeft verteld dat de Gemeente geen enkele investeringen doet in het plan Zeegstraat. Niet in de aankoop van grond en ook niet in de aanleg van voet-/fietspaden. Middels een schrijven van het Waterschap hebben wij ook vernomen dat zij de betreffende grond met dhr. Coolen wil ruilen om de grond te werven langs de beek. Wat is er nu waar en wat is de impact van het voornemen van het waterschap op de ambtelijke visie op.
- Ook werden we afgelopen week geconfronteerd met het gerucht dat er tijdens de besprekingen met de ambtenaar zou zijn onderhandeld over het voet-/fietspad in ruil voor 1 woning naast huisnummer 29. Dit is absoluut niet het geval. Het voet-/fietspad en het woonhuis langs Zeegstraat 29 zijn onvoorwaardelijk op de betreffende locaties geprojecteerd. We gaan er dan ook vanuit dat na de goedkeuring van de ambtelijke visie dit geen agendapunt meer wordt.
- Graag wil ik melden dat de projectie van woningen op locatie 3 voor mij de nodige schade zal aanrichten in verband met het uitzicht dat mij daardoor wordt ontnomen. We zullen op een later tijdstip in het proces hier nader op in gaan.
- In het kader van SAMEN DOEN zijn we uiteraard bereid om met de Gemeente in gesprek te blijven. Wij vertrouwen erop dat deze bereidheid wederzijds is.

Ik dank jullie voor de aandacht, en zie graag jullie positieve reactie tegemoet.