Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Ekkershof, Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 30 januari 2024

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 30 januari 2024
nummer
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.

Inhoud

1. Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Ekkershof Reusel” 3
2. Gevolgde procedure 3
   2.1 Bekendmaking 3
3. Zienswijzen 3
   3.1 Ontvangen zienswijzen 3
   3.2 Conclusies zienswijzen 3
   3.3 Beoordeling zienswijzen 3
4. Ambtshalve wijzigingen 5
   4.1 Toelichting 6
   4.2 Planregels 6
   4.3 Verbeelding 6
5. Aanpassingen 6
   5.1 Toelichting 6
   5.2 Planregels 7
   5.3 Verbeelding 7

1. Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Ekkershof, Reusel”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van 14 grondgebonden patiowoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 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 28 juli 2023 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D´n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 31 juli 2023 tot en met 11 september 2023 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

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag heeft één persoon zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Indiener 1

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 De volgende zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan

1

3.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 28 juni 2023

Ontvangen: 31 augustus 2023, registratienummer 23IK.1366

A. Samenvatting

1. De reclamant verwacht door het verschil in hoogte tussen de nieuw beoogde bebouwing en de erfafscheiding dat er een ongemakkelijk esthetisch beeld ontstaat. Hierom pleit de reclamant voor de mogelijkheid om de erfafscheiding aan de achterzijde van de omliggende percelen aan te passen tot een hoogte van 3.5 meter of hoger om zodoende de mogelijkheid te creëren voor een esthetisch nette afscheiding.

2. Volgens de reclamant zou er mogelijk een probleem kunnen ontstaan voor de al aanwezige bijgebouwen en erfafscheidingen van de omwonenden, doordat de nieuw beoogde bebouwing tegen de erfafscheiding geplaatst kunnen worden. De reclamant dient om deze reden een verzoek in om een brandgang te realiseren tussen de nieuw beoogde percelen en aangrenzende percelen zodat de beoogde muur verder van het perceel komt te staan, het perceel beter bereikbaar wordt, en er meer zonlicht op de tuinen schijnt.

3. Omdat het sedumdak van de te realiseren woningen bestaat uit uitheemse sedumsoorten, zou reclamant graag inheemse bomen en struiken willen terugzien in het straatbeeld. Dat biedt ook voordelen in het kader van hittestress. Het aantal vierkante meters bij de patiowoningen is beperkt en om die reden kan het groen gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Reclamant stelt dan ook voor om meer verplichte vierkante meters groen op te nemen.

4. In de plantoelichting staat dat archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en realisatie van het plan. In het archeologisch rapport staat volgens reclamant echter dat er extra onderzoek nodig is in het geval van 'geplande inbreiding van het achtererf'. Reclamant verzoekt om alsnog archeologisch onderzoek te laten doen, wetende dat er in het verleden vondsten zijn gedaan en om uit te sluiten dat iets over het hoofd is gezien. Dit levert een zo compleet mogelijk beeld op ter behoud van cultureel historische waarden van de voormalige nederzetting.

5. In de plantoelichting wordt beschreven: *"Lichttoetreding aan de achterzijde van de dakopbouwen geschiedt met ramen, die aan de bovenzijde zijn aangebracht, zodat er geen zicht vanuit de dakopbouw op aangrenzende bestaande achtertuinen is. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de privacy van bestaande woningen gerespecteerd wordt".* Daarnaast wordt ook het volgende beschreven: "*Door te bouwen met plat dak blijft de bouwhoogte zoveel mogelijke beperkt (inclusief dakopbouw max. 6.5 m, terwijl dat bij woningen in 1 laag met kap al gauw enkele meters hoger is)".* Reclamant merkt hierbij op dat deze bouwhoogte bijna net zo hoog is als het gemiddelde huis in Reusel, namelijk7,5 meter. Daarnaast is volgens de reclamant de oppervlakte van de extra verdieping groter dan de gemiddelde eerste verdieping van menig woonhuis. Dit past volgens de reclamant niet binnen het huidige straatbeeld in vergelijking met de andere woningen in de gemeente. Met deze maximale opbouwhoogte van 6,5 meter en ramen gesitueerd op ongeveer 1,5 meter zijn de volledige aangrenzende achtertuinen zichtbaar en is er geen sprake meer van privacy. Reclamantpleit er daarom voor om geen dakopbouw te realiseren, gezien dit niet valt onder 'beperkte bouwhoogte'. Extra ruimte zou gerealiseerd kunnen worden door middel van een kelder. Mocht er wel een dakopbouw gerealiseerd worden, dan pleit de reclamant ervoor geen ramen aan de achterzijde en zijkanten te plaatsen, zodat de privacy van de aangrenzende achtertuinen niet in het gedrang komt. Daarnaast, in het geval van dakopbouw, pleit de reclamant voor een schuin aflopende achterkant, met bijvoorbeeld sedumdak.

B. Beoordeling

1. Een verhoging van de erfafscheiding leidt tot onevenredig grote slagschaduwen op de patio's van de nieuwe beoogde bebouwing. Tevens laat het (welstands)beleid geen hogere erfafscheidingen dan 2 meter toe. Op de achterliggende woningen ontstaat geen slagschaduw door het realiseren van de nieuwe woningen, nu deze aan de noordzijde zijn gesitueerd. Daarnaast zou door het verhogen van de erfafscheiding een ongewenst uitzicht voor de achterliggende woningen kunnen ontstaan. Overigens kunnen de muren van de nieuwe bebouwing fungeren als erfscheiding, hiertegen kan groen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld klimheesters) zodat het een groen beeld oplevert.

2. De aanleg van een brandgang heeft geen functionele meerwaarde, aangezien alle aangrenzende woningen over eigen terrein, met onder andere fietsen en kliko's, de aanliggende straten kunnen bereiken. Daarnaast wordt het realiseren van een brandgang als onwenselijk gezien vanuit het oogpunt van privacy en veiligheid, aangezien dit ook een eenvoudige toegang is voor ongewenste personen.

3. In Nederland zijn er drie inheemse sedumsoorten: Muurpeper (*Sedum acre*), Wit Vetkruid (*Sedum album*) en Hemelsleutel (*Sedum telphium*). Een sedumdak bestaat doorgaans uit een combinatie van zes tot acht soorten, zowel inheemse als uitheemse soorten. De inheemse soorten trekken insecten aan die bloemen bezoeken voor nectar en pollen (Muurpeper en Wit Vetkruid), alsook vlinders (Hemelsleutel). De uitheemse soorten zijn alleen relevant voor insecten bij een substantieel oppervlak. Naast de invloed van sedumdaken op de biodiversiteit zorgen sedumdaken ook voor de omzetting van CO^2 in zuurstof, en voor vermindering van hittestress door middel van verkoeling van het oppervlak en de waterbergingsfunctie. Verder zal in de beschikbare ruimte opgaand groen (inheemse bomen en struiken) worden voorzien.

4. Op basis van de archeologische beleidskaart kan geconcludeerd worden dat het plangebied grotendeels is vrijgegeven. Alleen ter plaatse van de voormalige houtwal resteert nog een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde met esdek. In het bestemmingplan heeft dit gebied een dubbelbestemming ´waarde – archeologie 4.2´, dit houdt in dat er een onderzoekplicht is wanneer er ingrepen plaatsvinden die meer dan 500 m^2 bedragen en die dieper dan 0,4 meter onder maainiveau zijn. Het aangegeven gebied is bedoeld als langzaamverkeersroute. Voor deze langzaamverkeersroute zijn geen graafwerkzaamheden nodig die dieper dan 40 centimeter onder maainiveau reiken. Het oppervlak van het gebied met de archeologische dubbelbestemming bedraagt ook minder dan 500 m^2. Het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5. Er is inderdaad wel zicht vanuit de achterzijde van de dakopbouwen op de achterliggende tuinen. De tekst zal hierop worden aangepast in de plantoelichting. Echter, het zicht vanuit de dakopbouw op de aangrenzende achtertuinen is beperkt. De ramen zijn gesitueerd op circa 1,5 meter boven de verdiepingsvloer vanwege privacy overwegingen.

   De bouwhoogte van achterliggende woningen (bijvoorbeeld aan de Wegekker) bedraagt 8.5 meter. In het vigerende bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied 2018’ is opgenomen dat voor de achterliggende woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. De nieuw beoogde woningen zijn daarnaast gelegen achter de bebouwing langs de doorgaande straten, hiermee biedt dit gebied juist goede mogelijkheden om te bouwen met een plat dak. Om massieve blokken van 6,5 meter hoog te voorkomen zijn de dakopbouwen terugliggend ten opzichte van de begane grond gesitueerd (aan de straatzijde, om de privacy voor de aangrenzende percelen te waarborgen). Dit is ook opgenomen in de maatvoering voor dakopbouwen, zoals opgenomen in de verbeelding. De opbouwen staan los van elkaar. Er zijn uiteraard bestaande woningen waarbij de oppervlakte op de verdieping kleiner zal zijn dan in de beoogde dakopbouwen, net zoals er woningen zijn waar de oppervlakte groter zal zijn. Hierbij is het van belang wat ruimtelijk passend wordt geacht. Met de hiervoor beschreven maatregelen is er oog geweest voor de ruimtelijke inpasbaarheid. Het plan is tevens geaccordeerd door de welstandscommissie.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt alleen aan punt vijf met betrekking tot de zichtlijnen tegemoet gekomen met een tekstuele aanpassing in de plantoelichting. Voor de overige punten, inclusief de overige aspecten van punt vijf, geldt dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan.

1. In de toelichting, hoofdstuk 3 paragraaf 1 derde alinea, wordt aangegeven dat er geen zicht vanuit de dakopbouw op aangrenzende bestaande achtertuinen is. Echter, is dit incorrect en zal het woord ‘geen’ worden aangepast naar ‘beperkt’.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft Waterschap De Dommel een informele reactie ingediend. Deze informele leidt tot een ambtshalve wijziging. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven.

4.1 Toelichting

1. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat er in de plantoelichting kleine cijfermatige verschillen zijn te vinden in de hoeveelheden verharding en de sedumdaken. De gemeente concludeert dat er inderdaad kleine cijfermatige verschillen zijn gevonden in deze paragraaf. Dit gaat specifiek over de verwachte toename in verharding. In de tekst van de plantoelichting, op bladzijde 29, wordt aangegeven dat de toename in verharding circa 3.005 m^2 zal bedragen, echter wordt er in diezelfde alinea verwezen naar een tabel. Uit die tabel blijkt dat de toename niet circa 3.005 m^2 bedraagt, maar circa 3.030 m^2. Om die reden zal op bladzijde 29 de verwijzing naar de toename in verharding veranderd worden van 3.005 m^2 naar 3.030 m^2.

2. De gemeente concludeert dat er ook cijfermatige verschillen zijn gevonden bij het onderwerp archeologie tussen de planregels en plantoelichting. In de verbeelding wordt aangegeven dat er nog een klein deel van het perceel de dubbelbestemming 'Archeologie 4.2' heeft. In de planregels wordt aangegeven: "*Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 0,4 m onder maaiveld , een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld*.". Echter, in de plantoelichting wordt aangegeven dat onderzoek alleen nodig is bij projecten met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 waarbij dieper dan 50 centimeter wordt gegraven. Dit komt niet overeen met elkaar. Om die reden zal in de plantoelichting, op bladzijde 24, de verwijzing van 50 centimeter worden aangepast naar 40 centimeter.

4.2 Planregels

1. De gemeente concludeert dat op basis van artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen het gehele perceel volgebouwd kan worden mits het één gebouw bevat. Dit is niet wenselijk en ondermijnt de minimale oppervlakte van 20 m^2 die vrij moet blijven van bebouwing, zoals aangegeven in artikel 5.2.2 Bijbehorende gebouwen. De regel omtrent het vrij van bebouwing te moeten blijven van minimaal 20 m^2 was per abuis niet toegevoegd aan artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden zal in de planregels in artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen ook worden opgenomen dat minimaal 20 m^2 vrij moet blijven van bebouwing. De omissie wordt hiermee hersteld om ervoor te zorgen dat het gehele perceel niet volgebouwd kan worden.

4.3 Verbeelding

Geen wijzigingen in de verbeelding.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Ekkershof, Reusel" met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. In hoofdstuk 3 paragraaf 1 derde alinea staat: *"Lichttoetreding aan de achterzijde van de dakopbouwen geschiedt met ramen, die aan de bovenzijde zijn aangebracht, zodat er geen zicht vanuit de dakopbouw op aangrenzende bestaande achtertuinen is. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de privacy van bestaande woningen gerespecteerd wordt"*. Aangezien dit incorrect is, zoals aangegeven in het vijfde punt van de beoordeling van zienswijze 1, zal dit worden aangepast naar: *"Lichttoetreding aan de achterzijde van de dakopbouwen geschiedt met ramen, die aan de bovenzijde zijn aangebracht, zodat er beperkt zicht vanuit de dakopbouw op aangrenzende bestaande achtertuinen is. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de privacy van bestaande woningen gerespecteerd wordt"*.

2. In hoofdstuk 5 paragraaf 2 eerste lid staat: "*Alleen ter plaatse van de voorziene langzaamverkeersverbinding geldt nog een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2', waar onderzoek nodig is bij projecten met een oppervlakte van meer dan 500 m² waar dieper dan 50 cm wordt gegraven.*". Op basis van de ambtshalve wijzigingen is het duidelijk dat dit niet overeenkomt met de planregels. Om die reden zal het de tekst in de plantoelichtingen worden aangepast naar: "*Alleen ter plaatse van de voorziene langzaamverkeersverbinding geldt nog een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2', waar onderzoek nodig is bij projecten met een oppervlakte van meer dan 500 m² waar dieper dan 40 centimeter wordt gegraven.*".

3. In hoofdstuk 5 paragraaf 4 sub 2 derde alinea staat: *"Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van de verharding van ca. 3.005 m², zoals in onderstaande tabel is verduidelijkt."*. Echter, op basis van de ambtshalve wijzigingen, is het duidelijk dat dit niet overeen met het naar gerefereerde tabel. Om deze reden zal deze tekst worden aangepast naar het volgende: *"Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van de verharding van ca. 3.030 m², zoals in onderstaande tabel is verduidelijkt."*.

5.2 Planregels

1. In artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen zal, op basis van de ambtshalve wijzigingen, in de daarbij behorende tabel een extra rij worden toegevoegd. De rij zal bestaan, net zoals de overige rijen, uit twee kolommen. De invulling van de twee kolommen is hetzelfde als de eerste rij van de tabel van artikel 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken. In de eerste kolom zal staan: *"Situering en bebouwingsmogelijkheden"*, in de tweede kolom zal staan: *"het gebied achter de gevellijn mag bebouwd worden met dien verstande dat minimaal 20 m² vrij moet blijven van bebouwing"*.

5.3 Verbeelding

Geen wijzigingen in de verbeelding.