

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Reeshof Midden 2008, 4^e herziening (Reeshofdijk 80/80a)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reeshof Midden 2008, 4^e herziening (Reeshofdijk 80/80a)' heeft van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging 4 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: Bewoners Kortgenestraat 87

1.	<i>Zienswijze – verlies uitzicht</i>	Door de nieuwbouwplannen vervalt het vrije uitzicht aan de voorzijde en zijkant van de woning. Dit heeft een negatieve impact op de leefkwaliteit.
	<i>Reactie gemeente</i>	De woning Kortgenestraat 87 ligt ter hoogte van het zuidelijk deel van het plangebied. Vanuit de woning is direct zicht op de locatie waar feitelijk de inmiddels voormalige bedrijfswoning ligt. Meer ten noorden van deze bedrijfswoning komen woningen te liggen en helemaal noordelijk in het plangebied komt het appartementencomplex. Het feit dat het perceel, met uitzondering van de bedrijfswoning, niet bebouwd was, neemt niet weg dat op basis van het op dit moment geldende Omgevingsplan (lees: bestemmingsplan Reeshofdijk Midden 2008, 1^e herziening) bebouwd mag worden met bebouwing ten behoeve van de kwekerij. Dit betreft niet alleen bebouwing ten dienste van het wonen, maar ook ten dienste van de kwekerij. Van een geheel vrij zicht is geen sprake. Wel is het zo dat de bebouwde massa binnen het nieuwe plangebied gaat toenemen. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Er is daarom geen aanspraak op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wordt het volgende opgemerkt. De druk op de bestaande ruimte is groot en blijft groot. Het is derhalve van groot belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte beter te benutten. Bovendien zal elke verandering van een bestaande situatie invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van reclamant niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Reclamant kan dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.	<i>Zienswijze – Waardevermindering woning</i>	Het verminderde uitzicht en de toename van verkeer en drukte in de omgeving zullen naar verwachting leiden tot een waardevermindering van de woning.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is gebruikelijk dat wij met een initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst sluiten. Dat is ook hier gebeurd. In deze overeenkomst staat opgenomen dat de initiatiefnemer gehouden is de planschade te compenseren indien hier sprake van is. Er is geen maximum bedrag opgenomen waartoe initiatiefnemer gehouden is te betalen. De vergoedbare schade komt voor rekening van initiatiefnemer.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	<i>Zienswijze – Toename verkeer</i>	De ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Kortgenestraat zal leiden tot meer verkeer (bewoners, bezoekers, leveranciers etc.). Dit zal de verkeersveiligheid en leefbaarheid negatief beïnvloeden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Om te beoordelen of de komst van de woonwijk vanuit het oogpunt van verkeer acceptabel is, is een onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten op de omgeving. Er is daarbij ook naar alternatieven gekeken. Conclusie is dat overtuigend is aangetoond, dat het wegennet rondom de nieuwe woonwijk de extra verkeersbewegingen kan verwerken en dat er geen sprake is van een onacceptabele situatie. Dat reclamant meer verkeer zal waarnemen is zeer aannemelijk.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	<i>Zienswijze – Overbelasting stroomnet</i>	De nieuwbouwplannen zullen leiden tot een toename van de vraag naar elektriciteit. Dit kan leiden tot overbelasting van het stroomnet, met mogelijke stroomuitval tot gevolg.
	<i>Reactie gemeente</i>	Enexis is verantwoordelijk voor de netcapaciteit en Essent voor de stroomlevering. Vanuit Enexis is er aangegeven dat doormiddel van het plaatsten van een extra onderstation deze uitbreiding mogelijk is binnen de huidige netcapaciteit.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	<i>Zienswijze – Uitschakelen omvormers zonnepanelen</i>	De toename van de belasting op het stroomnet kan tot uitschakeling van de omvormers leiden die nodig zijn voor de werking van de zonnepanelen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze overweging onder punt 4.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6.	<i>Zienswijze – Verkeersdruk Kasterenlaan</i>	De afwikkeling van het verkeer via de Kasterenlaan kan leiden tot een gevaarlijke situatie ter hoogte van de kruising van het snelfietspad.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zoals beschreven is de toelichting is er extra aandacht voor de bestaande kruising van de Kasterenlaan met de snelfietsroute ter plaatse. Uit de wijk komt het signaal dat de situatie ter plaatse van de kruising onveilig is. Dit is een punt van aandacht, maar dit neemt niet weg dat het plan als zodanig ruimtelijk aanvaardbaar is. Qua capaciteit kan de Kasterenlaan het extra verkeer aan. Het is daarnaast niet wenselijk om voor het nieuwe woongebied een nieuwe kruising met de snelfietsroute aan te leggen. Deze mogelijkheden hebben we afgewogen.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.	<i>Zienswijze – Sluipverkeer</i>	De nieuwbouwplannen kunnen leiden tot sluipverkeer via de Heyhoefpromenade. Dit extra verkeer vormt een risico voor voetgangers, de parkeerkoer en de nieuwbouwwijk. Er ontbreekt een fatsoenlijke voetgangersoversteek.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het nieuwe plangebied is niet direct toegankelijk via de Heyhoefpromenade. Het is verder niet precies duidelijk wat voor

		sluipverkeer verwacht wordt en wat dit betekent voor de veiligheid van voetgangers en fietsers. De bestaande parkeercoffer, ook wel het 'Kortgenegroentje' genaamd, wordt niet verbonden met het plangebied.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
8.	<i>Zienswijze – Reeshofdijk 80a</i>	Het bestemmingsplan heeft voor Reeshofdijk 80a geen aanpassing. Hier vinden geen veranderingen plaats. Het wijzigen van het bestemmingsplan opent de deur voor toekomstige woningbouw op het perceel.
	<i>Reactie gemeente</i>	Reeshofdijk 80a is de voormalige bedrijfswoning behorende bij de kwekerij. Om hier als particulier te mogen wonen is het nodig dat de bestemming aangepast wordt naar Wonen.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Bewoners Kortgenestraat 47 (mondeling).

1.	<i>Zienswijze – verlies uitzicht / relatie bos</i>	Reclamant uit zijn zorgen over een mogelijk gewijzigde woonsituatie waarbij – als gevolg van uitvoering van het plan – sprake zal zijn van een verstoring van het vrije uitzicht en het bos nabij minder toegankelijk is.
	<i>Reactie gemeente</i>	De woning Kortgenestraat 87 ligt ter hoogte van het noordelijk deel van het plangebied. Vanuit de woning is direct zicht op de locatie waar voorheen feitelijk geen bouw mogelijkheden waren en waar de bomen in de volle grond stonden. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Er is daarom geen aanspraak op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wordt het volgende opgemerkt. De druk op de bestaande ruimte is groot en blijft groot. Het is derhalve van groot belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte beter te benutten. Bovendien zal elke verandering van een bestaande situatie invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van reclamant niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Reclamant kan dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie. Wat betreft de bereikbaarheid van het Stadsbos013. De voormalige kwekerij was niet publiek toegankelijk. Het nieuwe woongebied is dit wel. Via dit woongebied is het Stadsbos013 direct bereikbaar.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	<i>Zienswijze – verkeerstoename en parkeren</i>	De nieuwe situatie zal een grote impact hebben op het verkeer en de verkeersontsluiting in/door de Kortgenestraat, daar waar de verkeersdruk in de huidige situatie juist heel minimaal is. Daarnaast vraagt reclamant zich af of (het aantal) parkeerplaatsen die t.a.v. het project nodig zijn, van invloed zullen zijn op de huidige parkeersituatie.
	<i>Reactie gemeente</i>	Om te beoordelen of de komst van de woonwijk vanuit het oogpunt van verkeer acceptabel is, is een onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten op

		de omgeving. Er is daarbij ook naar alternatieven gekeken. Conclusie is dat het wegnnet rondom de nieuwe woonwijk de extra verkeersbewegingen aankan en dat er geen sprake is van een onacceptabele situatie. Dat reclamant meer verkeer zal waarnemen is zeer aannemelijk.
		Het plangebied krijgt een hoofdontsluiting aan de westkant op de Kortgenestraat. Middels deze toegang zijn de grondgebonden woningen en het woongebouw te bereiken. In het openbaar terrein (binnen het plangebied) worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden als parkeerkofters langs de straten ingepast. Aan de oostzijde van het appartementencomplex komt een grotere parkeerkoft, onder andere voor het complex. Daarnaast kunnen op de opritten van de grondgebonden woningen auto's geparkeerd worden.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	<i>Zienswijze – Sociale cohesie</i>	Bepaalde type (sociale) woningen binnen het project kunnen effect hebben op de leefbaarheid en de sociale cohesie met de buurt.
	<i>Reactie gemeente</i>	Uw zienswijze is ons niet geheel duidelijk. Voor goede leefbaarheid en sociale cohesie is het van belang dat burenen prettig samen willen leven, zorgdragen voor hun woonomgeving en voor elkaar. Dat is een verantwoordelijkheid van al onze inwoners en uiteraard ook van onze woningcorporaties en de gemeente.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	<i>Zienswijze -</i>	De mogelijk verwachte verkeersdrukte zal de het bestaande kruispunt aan de Kasterenlaan – dat nu al voor een erg onveilige situatie zorgt – onveiliger maken.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zoals beschreven is de toelichting is er extra aandacht voor de bestaande kruising van de Kasterenlaan met de snelfietsroute ter plaatse. Uit de wijk komt het signaal dat de situatie ter plaatse van de kruising onveilig is. Dit is een punt van aandacht, maar dit neemt niet weg dat het plan als zodanig ruimtelijk aanvaardbaar is. Qua capaciteit kan de Kasterenlaan het extra verkeer aan. Het is daarnaast niet wenselijk om voor het nieuwe woongebied een nieuwe kruising met de snelfietsroute aan te leggen. Deze mogelijkheden hebben we afgewogen.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: Waterschap Brabantse Delta

1.	<i>Zienswijze – Wijze van meten</i>	Het waterschap wil graag weten hoe de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is berekend.						
	<i>Reactie gemeente</i>	De zienswijze was aanleiding om hier nader onderzoek naar te doen. Gebleken is dat de GHG zelfs dieper ligt dan op basis van de beschikbare kaartbronnen wordt ingeschat. Dit is vastgesteld door diverse metingen op het perceel. De peilbuizen zijn op 11 maart 2024 (dus in een zeer natte periode) in de namiddag gepeild. Er stond nog één extra peilbuis op de locatie. Deze is ook gepeild (Pb E). De resultaten zijn als volgt: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Peilbuis</th><th>GWS 25-01-2022 (m-mv.)</th><th>GWS 11-03-2024 (m-mv.)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td><td>2,35</td><td>2,02</td></tr> </tbody> </table>	Peilbuis	GWS 25-01-2022 (m-mv.)	GWS 11-03-2024 (m-mv.)	01	2,35	2,02
Peilbuis	GWS 25-01-2022 (m-mv.)	GWS 11-03-2024 (m-mv.)						
01	2,35	2,02						

	28	1,65	1,33
	Pb E	-	1,98



	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.	<i>Zienswijze – wadi</i>	In de waterparagraaf is aangegeven dat de wadi's een diepte hebben van 0,50 m, en is ook gerekend met een waterschijf van 0,50 m om het retentievolume te bepalen. De GHG is bepalend, maar ook de hoogte van de overstortvoorziening. De overstortvoorziening mag ook niet op maaiveldniveau worden aangebracht, maar op minimaal 0,10 m onder maaiveld. Deze 0,10 m mag ook niet meegerekend worden in het retentievolume.
	<i>Reactie gemeente</i>	De GHG is diep genoeg om de regenwaterberging wat dieper te maken en daardoor wat meer volume te krijgen onder een overstortvoorziening op 10 cm onder het maaiveld. De initiatiefnemer past dit aan.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4: bewoner Westertorenstraat

Deze bewoner staat positief ten opzichte van het plan. De indiener geeft aan dat er juist behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond gegrond.