

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Appartementen Minister Verschuurstraat"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex met 10 woningen mogelijk aan de Minister Verschuurstraat 3-5 in Rijsbergen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Appartementen Minister Verschuurstraat" heeft van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Het plan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek op het gemeentehuis. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen genoemd en toegelicht. In hoofdstuk 4 worden alle door te voeren wijzigingen ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan genoemd.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 29 januari 2023. De brief is op 31 januari 2023 ontvangen. De zienswijze is hiermee ontvankelijk. De zienswijze is (mede) ondertekend door bewoners van 13 adressen in de (directe) omgeving van het plangebied.

Reactie 1.1

Indiener stelt dat het bouwvlak met 70% toeneemt van 283m² naar 478m² en verschuift naar de Minister Verschuurstraat. De bebouwing gaat volgens indiener naar 9.8 meter. Indiener is van mening dat een dergelijk massief gebouw niet past in de omgeving met laagbouw (begane grond met schuine kap). Indiener verzoekt het plan aan te passen zodat een gebouw met maximaal 2 lagen mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording 1.1

In de initiatieffase is onderzocht wat voor invulling, gezien de locatie en directe omgeving, op deze plek stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Hiervoor is door de initiatiefnemer een stedenbouwkundige studie uitgevoerd waarbij de locatie is geïnventariseerd en 3 mogelijke modellen zijn opgesteld met ruimte voor 10 of 11 appartementen. De stedenbouwkundige studie is door de gemeentelijke stedenbouwkundige beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat gestapelde bebouwing in de vorm van een (kleinschalig) appartementencomplex op deze locatie ruimtelijk voorstelbaar is. Van de 3 modellen werden er 2 als voorstelbaar beoordeeld. Wel kwam hieruit naar voren dat 11 appartementen minder goed in te passen is. Hierop is 1 van deze 2 modellen als uitgangspunt genomen, waarbij het aantal appartementen is teruggebracht van 11 naar 10. Dit heeft uiteindelijk als basis gediend voor voorliggend bestemmingsplan. Deze uitwerking is inmiddels ook besproken met de welstandscommissie. Enkele verbeterpunten van de welstandscommissie om het plan beter in de omgeving te passen (door andere materialen- en kleurengebruik) zijn door de initiatiefnemer overgenomen. In het kader van een vooroverleg heeft de welstandscommissie vervolgens positief geadviseerd op het plan. Er heeft dus een zorgvuldige afweging plaats gevonden over de opzet van het initiatief. Hieruit is gebleken dat de beoogde opzet met 3 bouwlagen ruimtelijke passend is voor deze locatie. Er is dan ook geen aanleiding het verzoek van de indiener in te willigen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener stelt dat het voorgestelde bouwvolume voor de omwonenden een aantasting van het woongenot bewerkstelligt. Daarnaast resulteert het voorgestelde bouwvolume op een waardedaling van bestaande woningen door verminderde privacy en meer verkeer. De woningen aan de overzijde van het initiatief zullen veel minder licht inval hebben en inkijk vanuit 10 appartementen. Indiener verzoekt daarom dat een bezonningsplan gemaakt wordt waarbij als alternatief een gebouw met maximaal 2 lagen wordt opgenomen.

Beantwoording 1.2

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het initiatief milieu-planologisch aanvaardbaar is en dus niet leidt tot een onaanvaardbaar woon-leefklimaat van woningen in de directe omgeving.

Met betrekking tot de vermeende waardedaling biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek. Hierbij merken wij op dat een (toekomstig) verzoek voor een tegemoetkoming in planschade geenszins aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Als reactie op deze zienwijze is aanvullend een bezonningsplan opgesteld om de ruimtelijke impact van het initiatief beter in beeld te brengen. Gezien de beantwoording onder 1.1 is dit bezonningsplan alleen uitgevoerd voor het voorliggende plan. Het bezonningsplan onderstreept de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Het bezonningsplan wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd om zo de ruimtelijke impact van het initiatief te verduidelijken en is als bijlage bij deze Nota van Zienswijze opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie. Een bezonningsplan wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Reactie 1.3

Indiener geeft aan dat de toename van het verkeer zal leiden tot meer uitstoot van fijnstof en stikstof. Hierover is in het plan niets opgenomen.

Beantwoording 1.3

Anders dan indiener stelt is dit wél opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (waaronder stikstofdioxide en fijnstof). Het initiatief is hierdoor op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

Volgens indiener wordt er in de toelichting vanuit gegaan dat er geen MER noodzakelijk is door te verwijzen naar jurisprudentie. De aangehaalde casus is een verbouwing en geen sloop en nieuwbouw. Dit is dus niet toepasbaar op dit project. Indiener is van mening dat er een MER moet worden uitgevoerd.

Beantwoording 1.4

Een milieueffectenrapportage (hierna MER) is noodzakelijk voor projecten die volgens het Besluit MER aangemerkt kunnen worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Dit begrip geeft ruimte voor interpretatie, onder andere de aard, omvang en omgeving van de voorziene ontwikkeling spelen hierbij een rol. Vanuit jurisprudentie is een beeld ontstaan over wat wel en niet als stedelijke ontwikkelingsproject wordt aangemerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat voorliggende ontwikkeling in het kader van het Besluit MER niet als stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt en een MER dus niet vereist is.

De aangehaalde casus in de toelichting toont aan dat de Raad van State in gelijksoortige casussen oordeelde dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook in een andere uitspraak oordeelde de Raad van State dat de realisatie van 12 vrijstaande woning binnen de bebouwde kom, gelet op de omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2020:100). Deze casussen zijn qua ruimtelijke impact, gezien het aantal woningen en omvang plangebied, groter dan voorliggend plan. Aangezien deze casussen niet zijn aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, kan geconcludeerd worden dat voorliggend initiatief ook niet als stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt hoeft te worden.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

In de toelichting is het onduidelijk of het bouwplan in de geluidszone van de Antwerpseweg valt. Indiener is van mening dat deze analyse moet worden uitgevoerd en in het plan moet worden opgenomen.

Beantwoording 1.5

Anders dan indiener stelt is dit wél opgenomen in het bestemmingsplan. In het kader van deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Deze is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De Antwerpseweg (N263) is in dit onderzoek meegenomen, de resultaten hiervan zijn in paragraaf 4.1 van dit onderzoek beschreven. Hieruit blijkt dat geluidsbelasting van de Antwerpseweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij voorliggend initiatief niet overschrijdt.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

Het complex schuift dusdanig op naar de Minister Verschuurstraat en komt daarmee heel dicht op de beeldbepalende oude lindenbomen te staan. Deze bomen moeten flink gesnoeid worden, wat het beeld ingrijpend zal aanpassen. We hebben geen inzicht gekregen in het onderzoek of de bomen levensvatbaar blijven door de bouwactiviteiten en doordat ze minder licht zullen krijgen omdat de bouw er heel dicht op komt te staan. De gemeente streeft naar meer groen en onze zienswijze is dat de levensvatbaarheid van de bomen na de nieuwbouw onderzocht dient te worden en ook de uitstraling van de omgeving.

Beantwoording 1.5

Uitgangspunt van dit initiatief is de bestaande bomenrij op de openbare weg aan de Minister Verschuurstraat te handhaven. Het bouwvlak is daarom zoveel als mogelijk van de bestaande bomen vandaan gesitueerd. Aanvullend hierop is conform het Handboek Bomen 2022 van het Norminstituut Bomen een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Met de BEA is in beeld gebracht wat de impact van het initiatief (zowel het toekomstig gebouw als de bouwfase) op de bestaande bomen is.

Uit de BEA blijkt dat de bomen met de huidige kroondiameter geen hinder ondervinden van de toekomstige bebouwing. In de toekomst (over een periode van circa 10 jaar) kunnen de kronen van de bomen echter tegen het toekomstige gebouw aan gaan groeien. Uit de BEA komen enkele opties en aanbevelingen over hoe hiermee om kan worden gegaan. Zo is het mogelijk de bomen te behouden, waarbij in de toekomst wellicht structurele snoeimaatregelen nodig zijn. Als laatste optie wordt de mogelijkheid geschetst één of meerdere bomen (nu of in de toekomst) te vervangen door bomen met een smaller blijvende kroonvorm.

De BEA is pas zeer recent afgerond, op basis hiervan moet de definitieve afweging nog worden gemaakt over welke optie het best past bij het gemeentelijk streven naar een duurzaam boombeleid. Ongeacht de oplossing worden de kosten hiervan doorberekend aan de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

Er is door Thuisvester een schriftelijke toezegging gedaan aan de bewoners van de Minister Verschuurstraat 1 voor de overdracht van grond waardoor het plan niet volgens de ingediende tekeningen kunnen worden uitgevoerd. Onze zienswijze is dat het ingediende plan juridisch niet haalbaar is en aangepast dient te worden voordat het in behandeling kan worden genomen.

Beantwoording 1.5

In het kader van de herontwikkeling vindt overdracht van gronden plaats. De initiatiefnemer is inderdaad voornemens circa 20m² grond aan naastgelegen eigenaren over te dragen. Deze grondruil heeft geen gevolgen op de voorliggende ontwikkeling. Ongeacht of deze grondruil plaats gaat vinden is de beoogde ontwikkeling mogelijk. Het standpunt van de indiener dat het plan door deze grondruil niet kan worden uitgevoerd is dan ook onjuist.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

Ambtshalve wijziging 1

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 mag de eerder toepasbare bouwvrijstelling voor de tijdelijke stikstofuitstoot niet meer worden toegepast. Volgens de Raad van State is namelijk niet uit te sluiten dat de natuur schade oploopt als gevolg van de tijdelijke stikstofuitstoot van de bouwfase. Hiermee voldoet de bouwvrijstelling niet aan Europees natuurbeschermingsrecht. Het is daarom nodig om via een nieuwe AERIUS-berekening, waarmee nu ook de bouwfase wordt meegenomen, aan te tonen dat het initiatief niet resulteert in een hogere stikstofuitstoot op Natura-2000 gebieden.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Ten opzichte van de ontwerpversie van het bestemmingsplan wordt een extra onderzoek naar de stikstofuitstoot gedurende de bouwfase van dit initiatief aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 worden wijzigingen genoemd die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd. Samengevat zijn dit de volgende wijzigingen:

Verbeelding van het bestemmingsplan:

- Geen wijzigingen

Regels van het bestemmingsplan:

- Geen wijzigingen

Toelichting van het bestemmingsplan:

- Ten opzichte van de ontwerpversie van het bestemmingsplan wordt een bezonningsstudie aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een verwijzing naar deze bezonningsstudie opgenomen;
- Ten opzichte van de ontwerpversie van het bestemmingsplan wordt een extra onderzoek naar de stikstofuitstoot gedurende de bouwfase van dit initiatief aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Bijlagen

Bijlage 1: bezonningsplan Appartementen Minister Verschuurstraat

NIEUWE SITUATIE

Bezonningsstudie
gebaseerd op VO-01H

PROJECT: appartementen Min. Verschuurstraat 3, Rijsbergen
OPDRACHTGEVER: Thuisvester
WERKNUMMER: 2019047
FORMAAT: A3
DATUM: 6 maart 2023

CIER ARCHITECTEN

	8:30	11:30	14:30	17:30
21 maart				
21 juni				
21 september				
21 december				

Deze bezonningsstudie is slechts een simulatie/benadering.
De werkelijkheid kan (licht) afwijken ten opzichte van deze studie.
Aan deze studie kunnen geen rechten worden ontleend.