

Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 11 november 2016 tot en met donderdag 22 december 2016 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 10 november 2016, in de Mooi Laarbeek-krant van donderdag 10 november 2016 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost is op 16 december 2016 een schriftelijke zienswijze ontvangen van de heer J. Fabrie. Deze zienswijze is als ontvankelijk aangemerkt.

Ook is op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Bij brief van 8 november 2016 is medegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. De reactie van de provincie Noord-Brabant wordt aan paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan toegevoegd ('overleg').

Per brief van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dichterbij de burger. Het Rijk toetst bestemmingsplannen niet meer op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

Waterschap Aa en Maas is om de volgende reden niet bij het vooroverleg betrokken. Allereerst neemt het bebouwingsoppervlak met het nieuwe plan niet toe ten opzichte van de eerdere situatie (voormalig postkantoor). De herontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid verhard oppervlak en dus op de waterhuishouding.

Ten tweede is in de provincie-brede Algemene keur van de Brabantse waterschappen een uitzondering opgenomen op de watertoets-plicht bij een bebouwingsoppervlak onder 2.000 m². Bij de onderhavige herontwikkeling wordt deze oppervlakte-grens niet overschreden.

Onderstaand wordt samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijze gecompriemd is weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

J. Fabrie, Piet van Thielplein 4 te Beek en Donk

Zienswijze

Als de plannen gerealiseerd worden zal in de voormiddag geen zonlicht meer op het terras vallen. Tevens zal het vrije uitzicht vanaf het terras worden belemmerd. Bovendien hebben de acht beoogde appartementen zicht op het terras waardoor de privacy wordt aangetast.

De lichtinval en het uitzicht vanuit de zolder zullen aanzienlijk beperkt gaan worden door de nabijheid van het beoogde gebouw. Ook het uitzicht van de slaapkamer op de tweede verdieping gaat belemmerd worden.

Een horecagelegenheid op de begane grond brengt in de avonduren geluidsoverlast en wellicht stankoverlast (gaarkeuken) met zich mee.

Het nieuwe plan zal een aanzienlijke waardedaling van de woning tot gevolg hebben.

Reactie

Met de sloop van het voormalig postkantoor en de nieuwbouw van het beoogde hoekpand ondergaat het Piet van Thielplein een stedenbouwkundige metamorfose die wenselijk is om het plein aan aantrekkingskracht te doen winnen. Door de sloop van het postkantoor is het plein 'geopend' richting Koppelstraat en is een oost-west zichtlijn ontstaan dwars over het plein. Bovendien herstelt de rooilijn van het beoogde hoekpand niet alleen de noordelijke pleinvand, maar verstevigt deze ook het winkelblok aan de Koppelstraat. Daarnaast voegt de bestemming 'centrum' de mogelijkheid toe om in de plint daghoreca te exploiteren, een welkome functionele aanvulling om de bezoektijd aan het plein te verlengen en het 'recreatief winkelen' aan te moedigen. En juist deze twee aspecten kunnen voor wat betreft het Piet van Thielplein een stevige impuls gebruiken, teneinde het plein en zijn ondernemers extra toekomstperspectief te kunnen geven.

Kortom, het onderhavige plan voorziet stedenbouwkundig en functioneel in een behoefte. Het algemeen belang binnen deze ontwikkeling is dan ook zwaar vertegenwoordigd. Aspecten als zonlichttoetreding, uitzicht en privacy op individueel woningniveau zijn dan ondergeschikt, hoe vervelend deze aantasting afzonderlijk en gezamenlijk ook kan zijn voor een aanwonende.

Deze aspecten zijn temeer ondergeschikt daar de woning van reclamant in een centrumomgeving is gesitueerd. De onderhavige ontwikkeling was voor reclamant bij de aankoop van zijn woning in 2005 weliswaar niet formeel voorzienbaar, maar wonen op een centrumlocatie brengt nu eenmaal meer ruimtelijke en recreatieve dynamiek met zich mee dan wonen in een reguliere woonwijk. En resideren aan een centraal winkelplein vergt dus ook een hogere mate van planologische tolerantie.

Geluid- en geurproductie binnen een horeca-onderneming is aan milieunormen gebonden. Deze normering is doorgaans voldoende inperkend om de ergste vormen van overlast aan banden te leggen. Mocht reclamant toch overlast ervaren, dan is de eerste vraag of de norm wordt overschreden. Indien dit aantoonbaar het geval is dan dient het college van burgemeester en wethouders handhavend op te treden.

Het vorenstaande neemt niet weg dat de mogelijke geldontwaarding van de woning van reclamant - ten gevolge van de bestemmingsplanherziening - niet voor zijn eigen rekening hoeft te blijven. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt ten gevolge van (o.a.) een bepaling in een bestemmingsplan, hiervoor een tegemoetkoming bij het college van burgemeester en wethouders kan aanvragen.