

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 20 april 2021

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 20 april 2021
nummer RA21.019
mij bekend,
de griffier,

mr. M. (Maarten) Olthuis.

Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel”	3
2.	Gevolgte procedure.....	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Ontvangen zienswijzen	3
3.2	Conclusies zienswijze	3
3.3	Beoordeling zienswijze.....	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	9
4.1	Verbeelding	9
5.	Aanpassingen	10
5.1	Verbeelding	10

1. Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel”

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van twee levensloopbestendige woning op het perceel aan de Hondsbos 21 in Reusel. Hiervoor wordt de bestemming ‘Bedrijf’ gewijzigd naar de bestemming ‘Bos’ en ‘Wonen’

Het bestemmingsplan 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 15 januari 2021 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl), D'n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van 18 januari 2021 tot en met 1 maart 2021 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 hebben de volgende personen een zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. XXXX XXXX, woonachtig aan Mierdseweg 28, 5541ER Reusel;
2. XXXX XXXX. Woonachtig aan Mierdseweg 30, 5541ER Reusel;
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Spoorlaan 298 Tilburg, namens XXXX XXXX, woonachtig aan de Hondsbos 12, 5541EZ Reusel

3.2 Conclusies zienswijze

De zienswijze, 1, 2 en 3 zijn ontvankelijk en gegrond, maar leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Beoordeling zienswijze

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 zijn geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 7 februari 2021

Ontvangen: 11 februari 2021, registratienummer 21IK.0204

A. Samenvatting

1. De realisatie van de nieuwe, noordelijke woning verandert het uitzicht vanaf de tuin van indiener 1 drastisch. Waar nu uit wordt gekeken op bos, verandert dit straks naar uitzicht op een woning;
2. Het bos is bij de aanleg van de rondweg benoemd als groene zone, door het plan wordt deze groene zone aangetast. Hierdoor kan deze zone niet meer als groen worden bestempeld;
3. Het karakteristieke karakter van het perceel en het straatbeeld gaan verloren door de realisatie van de beoogde noordelijke woning;
4. Gezien de punten 1, 2 en 3 stelt de indiener voor de beide woningen ten zuiden van de bestaande woning te situeren;
5. De realisatie van de nieuwe, noordelijke woning zorgt voor extra verkeersbewegingen, dit kan overlast veroorzaken voor de omwonenden. Door beide woningen in het zuidelijk deel van het perceel te vestigen, zal er qua verkeersbeweging weinig veranderen.

B. Beoordeling

1. De nieuw te realiseren woning ligt op een afstand van circa 64 meter gemeten vanaf de achterzijde van de woning van indiener 1. Ook blijft een strook van 10 meter tussen de openbare weg en het perceel van de beoogde woning bestemd als bos.



Ruimtelijk gezien vinden wij dat de beoogde woning op deze plek, ook ten opzichte van de woning van indiener 1, niet tot een onacceptabel situatie leidt.

2. Vanuit het huidige bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" heeft de beoogde locatie van de noordelijke woning momenteel inderdaad de bestemming 'Bos'. De gemeenteraad is echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening bevoegd om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
Onder het huidige planologische regime is slechts 535m² van het perceel bestemd als 'bos'. Het plan voorziet er in de bedrijfsbestemming te beëindigen en 5.3350m² te bestemmen als 'bos'. Dit betekent dat met het voorliggend bestemmingsplan een veel groter oppervlakte als 'Bos' wordt bestemd. Hiermee wordt planologisch geborgd dat ook in de toekomst het groene karakter van het perceel behouden blijft. Daarmee draagt de ontwikkeling als geheel juist bij aan het behoud van het groene karakter van het perceel.
Als laatste blijft ter plekke van de nieuwe noordelijke woning een strook van 10 meter bos tussen de weg en de nieuwe woning gehandhaafd. Op die manier wordt beoogd het aanzicht vanaf de openbare weg groen te houden.
3. Bij de situering van beide nieuwe woningen is er bewust voor gekozen de nieuwe woning langs de bestaande inritten te leggen, op deze manier blijven zichtlijnen vanaf de openbare weg op het cultuurhistorische woonensemble behouden. Daarnaast wordt het wonen in het bos als karakteristiek voor dit perceel gezien, dit is ook het uitgangspunt voor de twee beoogde nieuwe woningen, beide worden immers omringd door bos.
4. Vanuit de gemeente wordt het cultuurhistorische waarde van het woonensemble en leven in het bos als karakteristiek voor dit perceel beschouwd. Dit karakter moest ook het uitgangspunt zijn bij de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast vond de gemeente het belangrijk dat de ontwikkeling het beeld vanaf de straat niet (teveel) mag aantasten. Een eerder planversie voorzag beide woningen in het zuidelijk punt van het perceel, zoals indiener 1 voorstelt. Er werd echter beoordeeld dat deze

situering er toe zou leiden dat het volledige boskarakter in deze hoek zou verdwijnen. Dit is niet te verenigen met de hiervoor genoemde uitgangspunten van de gemeente en werd daarom stedenbouwkundig als onaanvaardbaar beoordeeld.

5. In de toelichting van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1 onderbouwd dat de verkeersgeneratie ten gevolge van dit initiatief ruimtelijk acceptabel is.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.2 Zienswijze 2

Datum zienswijze: 11 februari 2021

Ontvangen: 15 februari 2021, registratienummer 21IK.0234

A. Samenvatting

1. De realisatie van de beoogde noordelijke woning heeft een drastisch, negatief effect op het uitzicht vanaf de woning van indiener 2. Waar nu uit wordt gekeken op bos, verandert dit straks naar uitzicht op een woning;
2. Het bos is bij de aanleg van de rondweg benoemd als groene zone, door het plan wordt deze groene zone aangetast;
3. Het karakteristieke karakter van het perceel en het straatbeeld gaat verloren door de realisatie van de beoogde noordelijke woning;
4. Indiener 2 stelt voor beide nieuwe woning in de zuidkant van het perceel te situeren omdat zo waardevol groen kan worden behouden, omdat dit beter aansluit bij bestaande bebouwing en omdat zo overlast voor omwonenden beperkt wordt;

B. Beoordeling

1. De nieuw te realiseren woning ligt op een afstand van circa 64 meter gemeten vanaf de achterzijde van de woning van de indiener van de zienswijze. Ook blijft een strook van 10 meter tussen de openbare weg en het perceel van de beoogde woning bestemd als bos.



Ruimtelijk gezien vinden wij dat de beoogde woning op deze plek, ook ten opzichte van de woning van de indiener, niet tot een onacceptabel situatie leidt.

2. Vanuit het huidige bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" heeft de beoogde locatie van de noordelijke woning momenteel inderdaad de bestemming 'Bos'. De gemeenteraad is echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening bevoegd om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
Onder het huidige planologische regime is slechts 535m² van het perceel bestemd als 'bos'. Het plan voorziet er in de bedrijfsbestemming te beëindigen en 5.3350m² te bestemmen als 'bos'. Dit betekent dat met het voorliggend bestemmingsplan een veel groter oppervlakte als 'bos' wordt bestemd. Hiermee wordt planologisch geborgd dat ook in de toekomst het groene karakter van het perceel behouden blijft. Daarmee draagt de ontwikkeling als geheel juist bij aan het behoud van het groene karakter van het perceel.
Als laatste blijft ter plekke van de nieuwe noordelijke woning een strook van 10 meter bos tussen de weg en de nieuw woning gehandhaafd. Op die manier wordt beoogd het aanzicht vanaf de openbare weg groen te houden.
3. Bij de situering van beide nieuwe woningen is er bewust voor gekozen de nieuwe woning langs de bestaande inritten te leggen, op deze manier blijven zichtlijnen vanaf de openbare weg op het cultuurhistorische woonensemble behouden. Daarnaast wordt het wonen in het bos als karakteristiek voor dit perceel gezien, dit is ook het uitgangspunt voor de twee beoogde nieuwe woningen, beide worden immers omringd door bos.
4. Vanuit de gemeente wordt het cultuurhistorische woonensemble en leven in het bos als karakteristiek voor dit perceel beschouwd. Dit karakter moest ook het uitgangspunt zijn bij de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast vond de gemeente het belangrijk dat de ontwikkeling het beeld vanaf de straat niet (teveel) mag aantasten. Een eerder planversie voorzag beide woningen in het zuidelijk punt van het perceel, zoals indiener 2 voorstelt. Er werd echter beoordeeld dat deze situering ertoe zou leiden dat het volledige boskarakter in deze hoek zou verdwijnen. Dit is niet te verenigen met de hiervoor genoemde uitgangspunten van de gemeente en werd stedenbouwkundig als onaanvaardbaar beoordeeld.

2. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.1 Zienswijze 3

Datum zienswijze: 18 februari 2021

Ontvangen: 19 februari 2021, registratienummer 21IK.0333

A. Samenvatting

1. Het plan tast het woon- en leefklimaat van indiener 3 aan, enerzijds doordat het uitzicht van indiener 3 verandert van bos naar de beoogde, noordelijke woning. Anderzijds doordat de noordelijke woning de privacy van de indiener aantast;
2. Het plan is in strijd met artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). Dit artikel schrijft voor dat er sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan positioneert de noordelijke woning echter op een stuk bos, dit terwijl er binnen het perceel alternatieve locaties voorhanden zijn. Doordat er bestaand bos wordt opgeofferd en omdat de situering het uitzicht van indiener op bos ontnemt, is er geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik;
3. De nieuwe noordelijke woning doet afbreuk aan de landschappelijke waarden van het perceel. Volgens het vigerende bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” is de locatie van de beoogde noordelijke woning bestemd als ‘Bos’. Deze bestemming is onder andere bedoelt voor ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden’ (artikel 8.1). De beoogde noordelijke woning levert geen bijdrage aan het behoud, herstel of ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de planlocatie. Er is dan ook onvoldoende gemotiveerd dat de landschappelijke waarden van het plan niet onevenredig worden aangetast;
4. De realisatie van de twee woningen, en dan vooral de noordelijke woning, tast het beeldbepalende karakter van de bestaande bebouwing aan. De noordelijke woning komt op korte afstand van de bestaande bedrijfswoning te staan. Daarnaast zorgt de noordelijke woning ervoor dat het open en vooral ruimtelijke karakter van het perceel verloren gaat. Hiermee gaat de landschappelijke beleving van het perceel verloren.
5. Er is onvoldoende gekeken naar alternatieve locaties, al dan niet binnen het perceel. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom de noordelijke woning op de huidig voorgenomen locatie is gesitueerd. Als alternatief draagt de indiener de locatie aan waar de bedrijfshal gesloopt wordt. Hiermee komt ‘steen’ voor ‘steen’, bovendien is deze locatie beter te ontsluiten via de hoofdinrit en via de private zandweg naast het perceel;
6. De initiatiefnemer heeft zelf ook liever dat de noordelijke woning aan de zuidzijde van het perceel komt te staan;
7. De indiener is nooit geïnformeerd over voorliggend plan;
8. De indiener vraagt andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Beoordeling

1. De nieuw te realiseren woning ligt op een afstand van circa 43 meter gemeten vanaf de achterzijde van de woning van indiener 3. Ook blijft een strook van 10 meter tussen de openbare weg en het perceel van de beoogde woning bestemd als bos.



Ruimtelijk gezien vinden wij dat de beoogde woning op deze plek, ook ten opzichte van de woning van de indiener, niet tot een onacceptabele situatie leidt. De beperking in privacy is door de afstand alsook de strook bos van minimaal 10 meter die in het plan is opgenomen, minimaal en leidt niet tot een ruimtelijk onacceptabele situatie.

2. Onder Artikel 3.6 lid 1. van de Interim omgevingsverordening staat:

de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

1. *nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*

In de toelichting van de onderbouwing van het voorliggend bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de bepalingen van artikel 3.78. Het plan is dus niet in strijd met de Interim omgevingsverordening. Onder punt 6 wordt verder ingegaan op de totstandkoming van de huidige planuitwerking en de afweging van alternatieve locaties.

3. Vanuit het huidige bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" heeft de beoogde locatie van de noordelijke woning momenteel inderdaad de bestemming 'Bos'. De gemeenteraad is echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening bevoegd om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Onder het huidige planologische regime is slechts 535m² van het perceel bestemd als 'bos'. Het plan voorziet er in de bedrijfsbestemming te beëindigen en 5.3350m² te bestemmen als 'bos'. Dit betekent dat met het voorliggend bestemmingsplan een veel groter oppervlakte als 'Bos' wordt bestemd. Hiermee wordt planologisch geborgd dat ook in de toekomst het groene karakter van het perceel behouden blijft. Daarmee draagt de ontwikkeling als geheel juist bij aan het behoud van het groene karakter van het perceel.

Als laatste blijft ter plekke van de nieuwe, noordelijke woning een strook van 10 meter bos tussen de weg en de nieuw gehandhaafd. Op die manier wordt beoogd het aanzicht vanaf de openbare weg groen te houden.

4. Bij de situering van beide nieuwe woningen is er bewust voor gekozen de nieuwe woning langs de bestaande inritten te leggen, op deze manier blijven zichtlijnen vanaf de openbare weg op het cultuurhistorische woonensemble behouden. Daarnaast wordt het wonen in het bos als karakteristiek voor dit perceel gezien, dit is ook het uitgangspunt van de twee beoogde nieuwe woningen, beide zijn immers omringd door bos.
5. Vanuit de gemeente wordt het cultuurhistorische woonensemble en leven in het bos als karakteristiek voor dit perceel beschouwd. Dit karakter moest ook het uitgangspunt zijn bij de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast vond de gemeente het belangrijk dat de ontwikkeling het beeld vanaf de straat niet (teveel) mag aantasten. De indiener vond het van belang dat de nieuw te realiseren woningen niet verbonden werden aan het bestaande bouwensemble, maar juist een op zichzelf staand karakter kregen. Om overeenstemming te vinden over een uitwerking zijn meerdere opties besproken. De uiteindelijk planopzet is dan ook het resultaat van meerder gesprekken tussen de initiatiefnemer en de ambtelijke organisatie waarbij ook een veldbezoek door de ambtelijke organisatie van het plangebied heeft plaatsgevonden. Uiteindelijk is het voorliggend plan hier het resultaat van, waar zowel de gemeente als de initiatiefnemer mee in kunnen stemmen.
Een van de besproken alternatieven voorzag beide woningen in het zuidelijk punt van het perceel, zoals indiener 3 aangeeft. Er werd echter beoordeeld dat deze situering ertoe zou leiden dat het volledige boskarakter in deze hoek zou verdwijnen. Dit is niet te verenigen met de hiervoor genoemde uitgangspunten van de gemeente en werd door de gemeente stedenbouwkundig als onaanvaardbaar beoordeeld.
6. Zie de reactie onder punt 5.
7. In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het college van Burgemeester en wethouders op 15 januari 2021 de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Daarnaast is als extra service een korte vermelding in D'n Uitkijk geplaatst. Hiermee is voldaan aan de wettelijke plicht.
Verder wordt bij elke ruimtelijke ontwikkeling de initiatiefnemer in een vroeg stadium meegegeven tijdig omwonenden te informeren over zijn of haar voorgenomen ontwikkeling. Het is verder aan de initiatiefnemer hier vorm aan te geven. Gezien de reactie van indiener 3, alsook indiener 1 en indiener 2, zijn wij het ermee eens dat het goed was geweest als de omwonenden al in een eerder stadium over het plan waren geïnformeerd.
8. Zie de reactie onder punt 5. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade voor de initiatiefnemer is.

2. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Deze wijzigingen staan hieronder omschreven.

4.1 Verbeelding

Bij de verbeelding van de twee nieuw te realiseren woningen is in eerder planvorming een kleine strook groen tussen de inrit en de woningen voorzien (rood omcirkeld):



Deze is in de verbeelding van het bestemmingsplan echter niet opgenomen. Om te borgen dat de nieuw te bouwen woningen ook echt in het groen komen te liggen, geven we deze alsnog de bestemming 'Groen'.

4.2 Toelichting

De provincie Noord-Brabant heeft ons erop gewezen dat de kwaliteitsverbetering in het kader van de Interim Omgevingsverordening, via een alternatieve berekening onderbouwd moet worden. Hiervoor doet de provincie een voorstel. Ook uit deze alternatieve berekening blijkt dat er (ruim) voldoende kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Wij nemen de alternatieve berekening die de provincie voorstelt over in de toelichting.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Hondsbos 21 Reusel" met de volgende wijziging vast:

5.1 Verbeelding

1. Bij beide nieuw te realiseren woningen, wordt een strook langs de inritten van enkele meters gewijzigd van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bos'.

5.2 Toelichting

2. In de toelichting wordt de berekening van de kwaliteitsverbetering van dit initiatief aangepast, conform de opmerking van de provincie:

$$750 \times (295 - 110,00) = \text{€ } 138.750$$

$$500 \times ((50\% \times 295) - 110) = \text{€ } 18.750$$

1500 m2 van Bedrijf naar wonen wordt tegen elkaar weggestreept (geen waardedaling of stijging)

In totaal: € 157.500,-

Bijdrage kwaliteitsverbetering: 20% van € 157.500,- = € 31.500,-

2 woningen nieuw (vergelijkbare bijdrage RvR) x € 125.000,- = € 250.000,-

Totale investering zou moeten zijn: € 31.500,- + € 250.000,- = € 281.500,-

Kan verminderd worden met

Sloop:

€ 7.125,-

Afwaardering Bedrijf onbebouwd naar Bos 5350m2 (€ 55 - € 1)=

€ 288.900,-

Totaal

€ 296.025,-

Reusel, 20 april 2021