

Aan:
Griffie van Reusel-De Mierden, mevr. H. van Dongen
E: griffie@reuseldemierden.nl
h.vandongen@reuseldemierden.nl

Van: H. Hermans
Indiener zienswijze 3

Betreft: inspreken bij commissievergadering Ruimte op 16.01.2023,
inz. Agendapunt 5a. - voorstel wijziging bestemmingsplan voor
Groeneweg 9 (voormalig fraterhuis en -tuin)

Datum: 13-01-2023

Geachte mevrouw van Dongen,

Zoals eerder telefonisch besproken wil ik graag gebruik maken van mijn inspreekrecht tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte op 16.01.2023 en dan specifiek voor agendapunt 5a. Bestemmingsplan "Stedelijk gebied, veegplan 2022-02" en daaruit de onderdelen die betrekking hebben op de herontwikkeling van de voormalige frater tuin aan de Groeneweg 9.

Door middel van dit document wil ik u vooraf op de hoogte brengen van mijn inbreng, met name vanwege de beperkt beschikbare tijd.

Een aantal keren schrijf ik over het ontbreken van documenten. Mogelijk staan ze toch ergens op de site, maar heb ik ze niet kunnen vinden. Mocht dat het geval zijn, dan bied ik bij voorbaat mijn excuses aan. Echter doordat de documenten pas in een zeer laat stadium (o.a. 10 jan.) door de gemeente beschikbaar gesteld zijn, was er slechts beperkte tijd om alles te doorgronden. Bovendien heb ik geen overleg kunnen plegen met mijn juridisch adviseur, omdat zij nog tot 16 jan. niet op haar werk aanwezig is cq zal zijn.

In dit document zal ik ingaan op de punten, die ik eerder aangekaart heb in mijn brief met zienswijzen (dd 25 juli 2022), waarop de gemeente gereageerd heeft d.m.v. document "Nota van zienswijze (22.17901). Ik zal daarbij de nummering en volgorde aanhouden, zoals die in de Nota van zienswijzen gehanteerd is.

Overigens kan ik mijn ingezonden brief niet vinden bij de stukken. De link met registratienummer 22.13746 op pagina 5 leidt tot een pagina met vermelding "De site is niet beschikbaar". Ik vraag mij af hoe de leden van de commissie en de raad zich een oordeel kunnen vormen over de standpunten van de gemeente als zij niet beschikken over de juiste documenten.

Reactie op nota van zienswijze (van gemeente)

1 en 2. Cultuurhistorisch aspect

Volgens gemeente is het stedenbouwkundig plan met een positief advies bevestigd door de monumentencommissie. Bij de stukken kon ik geen rapport of iets dergelijks hierover vinden. Op de internetsite van de gemeente kan ik niets vinden over een monumentencommissie. Bovendien is een monumentencommissie iets anders dan een commissie ter beoordeling van cultuur-historische waarden, zoals Erfgoedvereniging Heemschut

(<https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2013/01/01/een-toekomst-voor-kloosters>).

In het document Planregels (23.00227) zou volgens de inhoudsopgave op pagina 3 een bijlage, genaamd "Overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden" opgenomen moeten zijn. Deze bijlage ontbreekt.

Gemeente motiveert niet waarom zij geen gebruik heeft gemaakt van deze bij uitstek zeer deskundige vereniging.

Het is bijzonder jammer dat de tuin niet als park ingericht wordt. Het is zo ongeveer de enige mogelijkheid om in het centrum nog zoiets te creëren.

3. Aantasting woongenot

Er wordt gesproken over “grote bomen”, die behouden blijven. De bomen aan de Marialaan zijn inmiddels gerooid (enkele maanden geleden al). De vraag of er hinder/belemmering van woongenot zal plaats vinden, is een mening van de gemeente, die niet is vastgesteld door een of meerdere deskundigen. De gemeente is niet deskundig op dit gebied. Een recente uitspraak van de rechter in een conflict tussen gemeente en een bewoner aan De Hoeven heeft dit laten blijken. Eventueel hinder en afname woongenot zal mede afhankelijk zijn van de situering van het appartementencomplex (met name afstand en aankleding met groen). Daarover meer op het einde van dit document.

4. Maatvoering borgen in bestemmingsplan

Gemeente ontwijkt de kern van de vraag: de minimale afstand tussen de bebouwing aan de zuidzijde en de perceelsgrens. De vraag is met name relevant vanwege de onduidelijkheid (onjuistheid) van de plattegronden. Dit punt is reeds vanaf het begin aangekaart (in mijn e-mail/brief aan de ontwikkelaar op 28.01.22). Om het geheel niet uitvoerig te herhalen, wordt verwezen naar mijn brief met zienswijzen. Door de vraag expliciet te ontwijken wekt de gemeente argwaan.

Bijvoorbeeld dia 26 uit de presentatie van de omgevingsdialoog toont dat er nog maar beperkte ruimte is tussen het gebouw en de weg (Marialaan). Er is nog enkel ruimte voor een looppad en een parkeerplaats. Voor beplanting is geen ruimte meer. En dat is dat nog de situatie van vóór de herinrichting. Later is de weg nog ongeveer 3 meter in noordelijke richting opgeschoven.

Verderop wordt uiteengezet op welke wijze misverstanden over afmetingen te voorkomen zijn. Overigens ontbreekt de presentatie van de Omgevingsdialoog bij de stukken voor de vergadering van de Commissie.



5. en 6. Parkeren

Op het stedenbouwkundige plan (fig. 5 op pag. 21 van Toelichtingen) zijn een 7-tal dwarsparkeervakken ingetekend. Deze parkeerplaatsen op die plek zijn om een 3-tal redenen niet wenselijk:

- a) Parkeergelegenheid moet wettelijk gezien binnen het plangebied gerealiseerd worden. Volgens de tekening liggen ze ook deels op de strook langs de Marialaan. Sowieso zal het feitelijke gebruik (op- en afrijden) vanaf de Marialaan plaatsvinden. De hinder van het gebruik van de parkeergelegenheid (herrie instappen, starten, wegrijden, e.d.) komen nu tot uiting bij de bewoners aan de Marialaan.
- b) Uit esthetisch oogpunt is het niet erg fraai om op die manier een batterij aan parkeerplaatsen aan te leggen. Op die manier zou aan de Marialaan een serie van 4 bouwblokken ontstaan met ervoor telkens een strook met ernstige versterking. Zie toelichting hierna.
- c) Verkeerstechnisch is het wenselijk dat de Marialaan daar ter plaatse visueel verengd wordt met groenvoorzieningen. Als op de bewuste plek ook nog eens een serie dwarsparkeervakken aangelegd worden, gaat het gebied ogen als een brede racebaan.

Toelichting bij b): esthetisch oogpunt

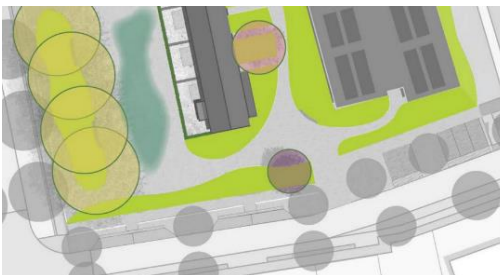
Aan noordzijde van de Marialaan zijn tussen de Kruisstraat en de Groeneweg op dit moment een 3-tal woonlocaties gerealiseerd, nl. zorgcentrum Rietbeek, zorgcentrum Mariahof en seniorencomplex Kloostertuin. Bij alle 3 eenheden zijn een groot aantal dwarsparkeervakken reeds aangelegd of worden nog aangelegd (zie eenvoudige schets op volgende pagina). Als dit ook t.b.v. het geplande seniorencomplex in de voormalige fratertuin zou gebeuren, dan zou over een lengte van 400-500 meter de Marialaan gaan ogen als een gebied met grootschalige

“verstening”, qua beeld overkomend als een industrieterrein of landingsbaan op een vliegveld. Hieronder zijn een 2-tal foto's weergegeven voor de beeldvorming.



Op dit moment wordt de herinrichting van de Marialaan uitgevoerd. De weg wordt nogal wat

breder en in noordelijke richting verplaatst. Het voetpad achter de parkeervakken zullen dan doorlopen tot aan de perceelgrens van de woningen van de Kloostertuin. De eerder aanwezige ruime beukenhaag en de strook van gras zijn verdwenen.



In dia van de presentatie *Herinrichting Marialaan* tijdens de omgevingsdialoog wordt gesuggereerd dat er nog ruimte voor groenvoorziening is tussen gebouw en de weg (Marialaan). Inmiddels is de Marialaan in noordelijke richting opgeschoven, waardoor dit beeld niet meer klopt.



Toelichting bij c): Verkeerstechnisch oogpunt

De gemeente is voornemens het centrum anders te gaan inrichten. Als het centrumplan conform het voorstel uitgevoerd gaat worden, zal het verkeer over het plein (in feite de Wilhelminalaan) ernstige hinder ondervinden. Te verwachten valt dat met name mensen, die ter plaatse bekend zijn of op de navigatie rijden, een sluiptroute via de Marialaan gaan nemen. Verkeerstellingen en eigen waarnemingen in de periode dat de rotonde op de kruising Wilhelminalaan-Schoolstraat/Groeneweg afgesloten was (begin oktober 2022) en tijdens de kermis (sept. 2022) bevestigen dit. Een groot gedeelte van de auto's hield zich ook niet aan de geldende maximum snelheid van 30 km/uur, met name op de strook tussen Groeneweg en Korenbocht, dus het weggedeelte bij de voormalige fratertuin. Het aanleggen van zogenaamde “punaises” op de kruisingen voorkomt dit amper.

Door de berm van de weg te voorzien van groen/beplanting creëer je visueel een versmalling van de weg, waardoor de snelheid geremd wordt.

Op grond van deze bezwaren is voorgesteld de parkeervoorzieningen aan te leggen langs de Groeneweg en aan de noordzijde van het complex. Gemeente heeft in haar nota van zienswijze geen enkel argument genoemd waarom dit voorstel geen reële optie is. Op het einde van dit document is een voorstel tot wijziging van het stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

7. Akoestisch rapport

De gehanteerde situatietekeningen betreffen een verouderde situatie en beschrijven een geheel andere plattegrond dan het gepresenteerde stedenbouwkundig plan. Als dit geen effect zou hebben op de resultaten, dan zou dit bevestigd moeten worden door het bureau wat de metingen uitgevoerd heeft. Een rapport hierover ontbreekt bij de stukken.

Als aanvulling op eerder ingebrachte zienswijze wordt aangevuld dat in het akoestisch rapport geen melding wordt gemaakt van metingen van hinder op de woningen van de Marialaan, waaronder de woning van ondergetekende (indiener zienswijze 3).

8. Publicatie van ontwerp-bestemmingsplan

In mijn brief met ingebrachte zienswijze (dd 25-07-22) heb ik beschreven dat ik nooit een inhoudelijke reactie ontvangen heb op mijn brief (van 28.01.22) aan de ontwikkelaar (van Santvoort Vastgoed), ondanks een toezegging.

Als reactie hierop schrijft de gemeente in haar Nota van zienswijzen (doc. 22.17901) onder punt 9b in A. samenvatting: *“Reclamant heeft n.a.v. de omgevingsdialoog vragen gesteld aan de ontwikkelaar over de voorgestelde parkeeroplossing en de onder punt 6 benoemde alternatieven. Reclamant heeft hierop naar zijn mening onvoldoende reactie gekregen”*.

Het belangrijkste punt uit mijn brief (opmerkingen over de afmetingen op de plattegronden in de presentatie) wordt hier niet genoemd in uw samenvatting.

In onderdeel B. *Beoordeling* schrijft de gemeente onder punt 9a/9b:

- | |
|---|
| <p>9a Zoals wettelijk voorgeschreven is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan de ter inzage termijn kenbaar gemaakt via de gemeentelijke website, D'n Uitkijk en het Gemeenteblad. De gemeente kent niet de verplichting om dit naast bovenstaande manieren ook nog persoonlijk aan omwonenden mede te delen.</p> <p>9b Dat reclamant van mening is dat de ontwikkelaar onvoldoende reactie heeft gegeven op de gestelde vragen is spijtig om te vernemen. De verrichte omgevingsdialoog heeft gelukkig wel bijgedragen aan het tijdig informeren van reclamant over de beoogde plannen.</p> |
|---|

N.a.v. 9a: Naar mijn mening behoren partijen, die aanwezig waren bij of gereageerd hebben op de omgevingsdialoog (21-12-2021) aangemerkt te worden als “direct belanghebbende” en diensgevolge zou het correct zijn om die persoonlijk in te lichten.

N.a.v. 9b: Hier wordt geschreven dat “ontwikkelaar onvoldoende reactie heeft gegeven”

Ontwikkelaar heeft helemaal geen (inhoudelijke) reactie gegeven. Dat is toch iets kwalijker.

Waarom organiseer je dan een Omgevingsdialoog. De reactie van de gemeente hierop komt op mij over alsof gemeente de dialoog ook niet belangrijk vindt.

Dit wordt bevestigd door het uitblijven van een reactie op mijn brief met zienswijzen (van 25-07.22). Die brief sluit ik af met de zin *“Vanzelfsprekend ben ik ook bereid het een en ander mondeling toe te lichten op uw verzoek”*. Ik heb nooit enige inhoudelijke reactie mogen ontvangen, behalve dan dat ik door mevr. Verkooijen ingelicht werd over de data van behandeling in de commissie en de raad. Maar nogmaals: inhoudelijk nooit.

Correctie: Toevallig gisteravond heeft dhr. Oomen van VANSANTVOORT mij per e-mail uitgenodigd voor een gesprek. Ik heb daarop nog niet kunnen reageren

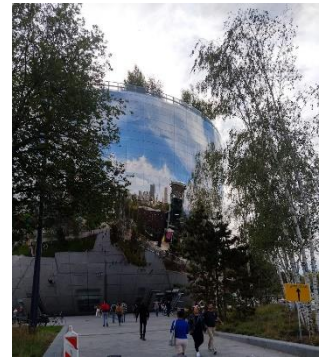
10. Bouwtitel voor perceel naast Marialaan 29

Ik zou dit graag bevestigd zien d.m.v. een officiële brief van B&W, met explicietere toezegging.

11. Inzagetermijn

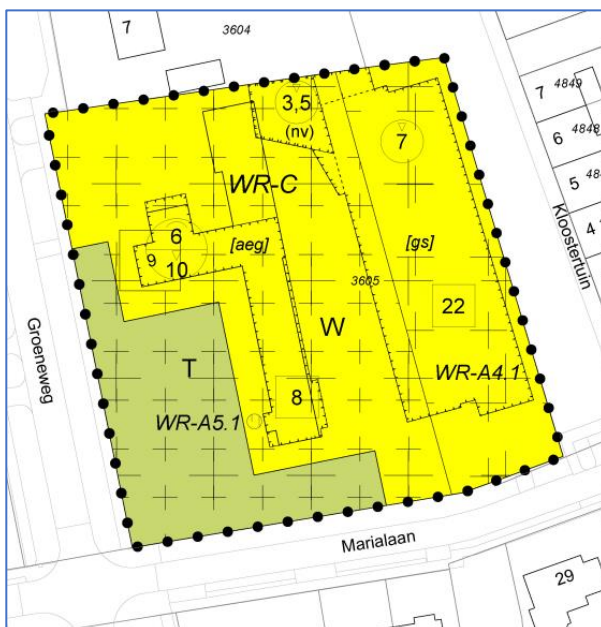
In mijn brief met zienswijzen heb ik aangegeven dat ik mij het recht voorbehoudt om nog aanvullende opmerkingen te plaatsen. Bij deze wil ik dat doen:

- a) Tuin in de zuid-oost hoek is tijdens omgevingsdialog beoordeeld als matig. Dit is niet correct: er staat sowieso een prachtige, gezonde esdoorn en een 3-tal berken (linker foto hiernaast). De daar aanwezige naaldbomen zijn inderdaad van mindere kwaliteit. Als je die verwijderd krijgen die andere 4 bomen mooie ontwikkelmogelijkheden. Ze zijn dan mooi in te passen in het stedenbouwkundig plan. Men zou een voorbeeld kunnen nemen aan de wijze waarop bijvoorbeeld bij Depot Boijmans van Beuningen (in Rotterdam) aandacht besteed is aan behoud van aanwezige bomen (foto rechts hiervoor).
- b) Het is niet logisch om burgers die geconfronteerd worden met waardeverlies van hun woning hen gedeeltelijk daar zelf voor op te laten draaien door de eerste 4-5 % niet uit te keren. Het zou logisch als dit door een soort consumenten-platform aangevochten gaat worden bij de Raad van State, exact zoals met de regelgeving voor box-3 heffing gebeurd is en zoals boeren zich verzetten tegen stikstofmaatregelen.
- c) In akoestisch onderzoek is niet het effect op omgeving gemeten, zoals op de woningen aan de Marialaan.

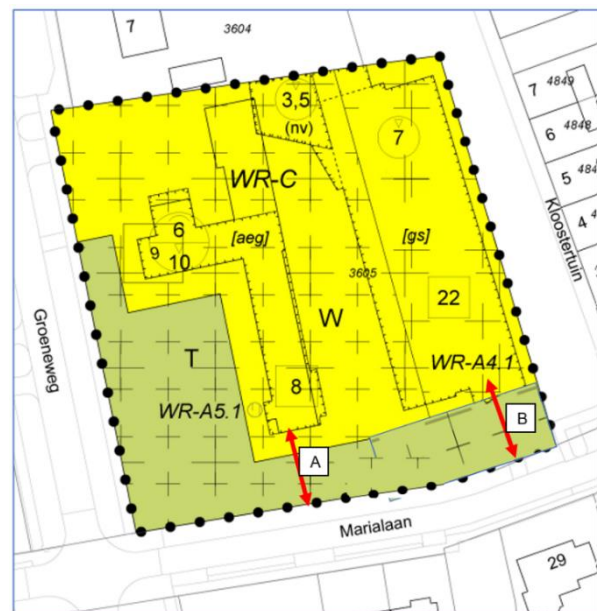


Voorstellen tot wijziging/aanpassing

Naar aanleiding van het hiervoor geschrevene wil ik voorstellen de gebieden Enkelbestemmingen Tuin en Wonen op de plankaart (Verbeelding 2 – doc. 23.00225; figuur links hieronder) zodanig aan te passen dat het gebied Tuin doorloopt tot aan de oostgrens van het perceel, zoals dat in figuur rechts hieronder weergegeven is.



Plankaart volgens voorstel gemeente

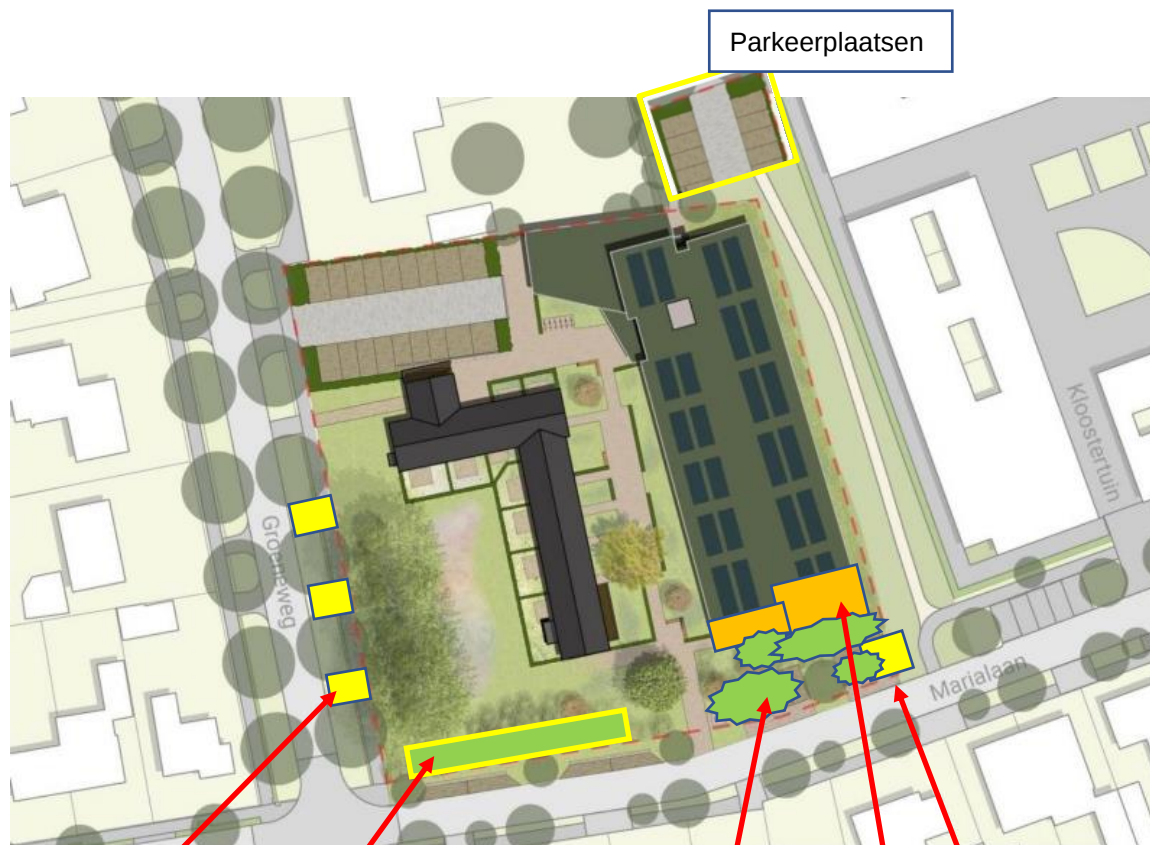
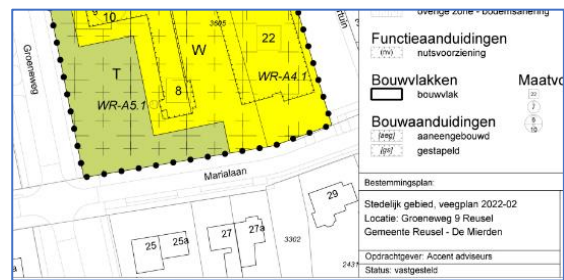


Voorstel wijziging-aanpassing Enkelgebieden Tuin en Wonen

Verder is het wenselijk dat in de voorschriften opgenomen wordt dat de minimale afstand tussen de bebouwing (appartementencomplex) en de perceelgrens met de Marialaan (in tekening aangegeven met een rode pijl met letter B) minimaal gelijk is aan de afstand tussen het huidige fraterklooster en de perceelgrens met de Marialaan (in tekening aangegeven met een rode pijl met letter A). Op deze manier voorkom je misverstand over interpretatie van de tekening.

Op de plattegrond van de plankaart is het enige eventueel bruikbare ijkpunt (de hoek van de bebouwing aan de Kloostertuin) weggefallen onder de legenda. Verderop in dit document wordt dit aspect nader gemotiveerd.

Verder wordt voorgesteld het stedenbouwkundig plan aan te passen volgens onderstaande tekening (als alternatief voor figuur 5 op pag. 22 in document 23.0026; Toelichting-juiste versie). In deze tekening zijn de hiervoor gemaakte opmerkingen verwerkt. Op deze manier worden de contouren van de voormalige fratertuin nog een beetje in stand gehouden (cultuurhistorisch aspect). En daarnaast wordt de last van de parkeerplaatsen niet in de Marialaan gelegd en wordt het wat ruimer aangekleed met groen.



Parkeerplaatsen

Parkeer-
plaatsen in
Groeneweg

Te handhaven
bestaande haag

Geplande parkeerplaatsen (vallen buiten plangebied) kunnen verdwijnen. Daarvoor in de plaats kan groen aangelegd worden, bijvoorbeeld (lei)bomen en/of andersoortige beplanting.

Te handhaven
bestaande bomen
(esdoorn en berken)

Aanpassing eindgevels door een minimale afstand aan te houden t.o.v. Marialaan. Zie plankaart.



In Veldhoven (in de Sitterlaan is een voorbeeld gegeven van een plan waar veel aandacht is besteed aan het gebruik van groen in plaats van een enorme verstening (uit een artikel in ED enkele weken geleden).