

Bestemmingsplan Dorpshart Grashoek

DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel 2013-018
Zaaknummer: 1894/2012/119671
Documentnummer : 1894/2013/6069

Gelet op het bepaalde in 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

Overwegende dat op grond van artikel 1.1 lid 1 onder a Crisis- en herstelwet (Chw), juncto artikel 3.1 van bijlage 1 Chw afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan. Dat betekent onder meer dat belanghebbenden die beroep instellen de beroepsgronden in het beroepsschrift opnemen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het voorgaande wordt eveneens vermeld in de bekendmaking van het besluit. (Dit betekent dat er geen pro forma beroep kan worden ingesteld);

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. Vast te stellen dat de herinrichting van het nieuwe dorpshart van Grashoek, bestaande uit de herinrichting van het plein en nieuwe woningbouw planologisch wordt geregeld;
2. De bijgevoegde 'nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Grashoek en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Hart van Grashoek' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen geen aanleiding te laten zijn het bestemmingsplan te wijzigen;
3. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen;
4. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0056.VG01) ongewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0056.VG01.dxf;
5. Het beeldkwaliteitsplan Hart van Grashoek ongewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 16 april 2013

De raad van de gemeente Peel en Maas,

de griffier,

drs. A.G. Joosten

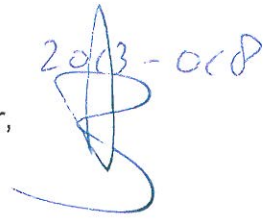
de voorzitter,

W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Vastgesteld door de Raad van de
gemeente Peel en Maas bij besluit
van **16 APR 2013**

Raadsvoorstel

De raadsgriffier,

2013-008


**Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart- Grashoek' en
ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Hart van Grashoek'**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart- Grashoek' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Hart van Grashoek' hebben vanaf 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage (tot en met 16 januari 2013) gelegen. Dit op grond van artikel 3.8 Wro respectievelijk artikel 12a Woningwet in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Belanghebbenden en ingezetenen van de gemeente zijn gedurende de terinzageleggingstermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is tijdig gebruik gemaakt door:

- Thijs Drissen, Roomweg 42, 5985 NT in Grashoek. De schriftelijke zienswijze is gedateerd op 28 december 2012 en ontvangen op 2 januari 2013;
- Richard Kurvers, namens An Curvers (Roomweg 48 in Grashoek), Pastoor Van Basten Batenburglaan 30, 5986 CB in Beringe. De zienswijze is gedateerd op 14 januari 2013 en ontvangen op 15 januari 2013;
- De heer Bormans, werkzaam bij ARAG- Nederland (Lindanusstraat 5, 6040 EC in Roemond), namens de heer D.G.H. Gommans (Roomweg 43a, 5985 NS in Grashoek). De zienswijze is gedateerd: 15 januari 2013 en ontvangen op 15 januari 2013.

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding is een zienswijze in te dienen.

Omtrent het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop.

2. Zienswijzen

2.1 Thijs Drissen, Roomweg 42, 5985 NT in Grashoek (verder: Drissen)

Samenvatting:

- a. In een eerder bestemmingsplan had de woning van Drissen een detailhandelsbestemming. Drissen wenst dat dit wordt teruggebracht, gelet op de waarde van de woning;

- b. Drissen vreest geluidsoverlast en lichtoverlast van de auto's die rijden van en naar de woningen aan het nieuwe hofje achter de Roomweg 43a en 45. Hij stelt voor om de uitrit naar dit hofje te verplaatsen naar de Helenaveenseweg.

Reactie:

Ad a. In het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Grashoek zijn ontwikkelingen vastgelegd die voorzien zijn in dit deel van de kern. Het perceel van Drissen valt buiten het plangebied. Daar zijn in dit bestemmingsplan geen wijzigingen voorzien en om die reden is de woning van Drissen niet meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Dit plan heeft dus geen wijzigingen voor het pand van Drissen tot gevolg. Uit rechtspraak blijkt dat de gemeenteraad vrijheid heeft om de plangrenzen te bepalen. Omdat dit plan gericht is op het planologisch mogelijk maken van een aantal ontwikkelingen is er geen reden om het perceel van Drissen in dit plan mee te nemen.

In het nu geldende bestemmingsplan (Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust) rust op de woning van Drissen de bestemming 'wonen'. In het daarvoor geldende bestemmingsplan gold ter plaatse inderdaad een bestemming op grond waarvan detailhandel was toegestaan. Indien Drissen van mening is dat hij planschade heeft geleden ten gevolge van het nu geldende plan kan hij een verzoek doen om tegemoetkoming in deze schade. Dit is een aparte procedure (staat dus los van de onderhavige bestemmingsplanprocedure) en kent eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Ad b. In het desbetreffende hofje worden maximaal 10 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het aantal auto's dat daardoor toeneemt is een zodanig gering aantal dat dit geen noemenswaardig geluidseffect heeft op bestaande bebouwing. Ten aanzien van de gestelde lichtoverlast zijn wij van mening dat zich deze niet voordoet. De inrit naar het hofje ligt niet tegenover de woning van Drissen. Het inschijnen van koplampen is dus niet aan de orde. Bovendien is een zijstraat waar auto's uit kunnen rijden een normaal verschijnsel in een dorpskern. Gelet op de ligging van de woning van Drissen ten opzichte van de uitrit en gezien het geringe toename van het aantal auto's is niet te verwachten dat de ontwikkeling van het hofje zal leiden tot onaanvaardbare licht- en geluidhinder. Verplaatsing van de toegangsweg naar dit hofje via de Helenaveenseweg is stedenbouwkundig niet wenselijk. De gekozen situering van de toegangsweg biedt optimale gebruiksmogelijkheden voor de nieuw te bebouwen percelen en leidt niet tot een onaanvaardbare situatie.

2.2 Richard Kurvers, namens An Kurvers (Roomweg 48 in Grashoek), Pastoor Van Basten Batenburglaan 30, 5986 CB in Beringe (verder: Kurvers).

Samenvatting:

De woning van An Kurvers ligt naast de nieuw te bouwen woningen aan het plein. Deze nieuwe woningen, en het geplande looppad ernaast, hebben tot gevolg dat het uitzicht vermindert en de privacy wordt aangetast. Op dit moment is er een mooie doorkijk naar groen en kerk. In de nieuwe situatie komt er uitzicht op woningen. Deze ontwikkeling zal leiden tot een waardevermindering van de woning op Roomweg 48.

Reactie:

Op grond van het nu geldende bestemmingsplan voor de kern van Grashoek heeft het desbetreffende deel waar de nieuwe woningen zijn voorzien de bestemming 'maatschappelijk'. Die gronden zijn bestemd voor sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Qua ruimtelijke uitstraling, belasting en gebruik zijn de huidige planologische mogelijkheden meer belastend dan de nieuwe mogelijkheden (een woonfunctie). Denk bijvoorbeeld aan de verkeersaantrekkende werking, aantal bezoekers e.d. Die elementen zijn meer aanwezig bij de bebouwing en gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, dan bij woningbouw.

Op het perceel van de voormalige pastorie zijn vervolgens, op grond van het nu geldende bestemmingsplan, al bouwmogelijkheden die een vrij uitzicht kunnen beperken. Het bouwvlak van de voormalige pastorie zou geheel bebouwd kunnen worden en het deel tussen het bouwvlak en de woning van Kurvers zou met 'andere bouwwerken' ten behoeve van de maatschappelijke bestemming bebouwd kunnen worden. Een vrij en groen uitzicht kan in de huidige situatie dus ook niet gegarandeerd worden. Ten aanzien van het groen geldt dat temeer, omdat het nu aanwezige groen op het perceel van de voormalige pastorie in het huidige bestemmingsplan niet wordt beschermd.

Bovendien blijkt uit rechtspraak dat in het algemeen geen blijvende rechten aan een geldend bestemmingsplan kunnen worden ontleend. Op grond van gewijzigde inzichten kunnen, uiteraard na een belangenafweging, andere bestemmingen en regels worden vastgesteld. Aan een blijvend vrij uitzicht kan om die reden geen aanspraak worden gemaakt. Zo'n belangenafweging is in dit plan gemaakt. Weliswaar biedt het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om dichterbij de woning van Kurvers meer woningen (met daarbij horende tuinen die aan het perceel van Kurvers grenzen) mogelijk te maken, maar deze ontwikkeling zal niet leiden tot een onaanvaardbare situatie. De nieuw geplande woningen sluiten qua hoogte aan bij bestaande woningen. Ook is de afstand tussen de woning van Kurvers en de grens met het perceel waar de nieuwe woningen voorzien zijn niet zodanig gering dat dit niet aanvaardbaar is (minimaal 4). Tot slot is invulling van dit perceel met woningbouw, gelet op de situering midden in de kern van Grashoek, een functie die daar past. Er is geen reden om aan te nemen dat een eventuele vermindering van de privacy en uitzicht zodanig is dat hier doorslaggevend gewicht aan moet worden toegekend. Kortom: gezien de aard van de nieuwe functie in relatie tot de omgeving, het aantal en de hoogte van de nieuwe woningen alsmede de afstand tot de woning van Kurvers past de ontwikkeling in een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de gestelde waardevermindering van de woning is er geen reden aan te nemen dat de eventueel te lijden planschade zodanig zal zijn dat daarmee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Dat zou anders zijn indien het bestemmingsplan bijvoorbeeld tot gevolg zou hebben dat een bedrijf niet meer of onvoldoende exploitabel zou zijn. Van een dergelijke situatie is hier geen sprake. Kurvers heeft de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wro te verzoeken om tegemoetkoming in de planschade. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Kurvers kan een beroep doen op deze regeling.

2.3 De heer Bormans van ARAG, namens de heer Gommans (Roomweg 43a in Grashoek, verder: Gommans);

Samenvatting:

Dorpshart Grashoek:

- a. Gommans verwacht dat de realisatie van ca. 14 woningen aan/bij het nieuwe hofje, inclusief de wijzigingsbevoegdheid voor één van deze nieuwe geplande woningen voor 20 appartementen, een aantasting van de privacy en het woon- en leefgenot tot gevolg heeft. Het vrije uitzicht vervalt en door inkijk vervalt ook de privacy, aldus Gommans. Ook verwacht hij geluidsoverlast als gevolg van de toegangsweg naar het hofje en verzoekt hij om een nulopname.
- b. De nieuw geplande woningen staan meer activiteiten toe, zoals aan huis gebonden beroepen en bedrijven en evenementen. Gommans verwacht daar overlast van;
- c. De nieuwe woningen passen niet binnen de Woonvisie;
- d. Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid wordt onvoldoende onderbouwd dat er voldoende vraag is naar de soort woningen;
- e. Er wordt niet aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is. Ook wordt gesteld dat de norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning te laag is;

Dorpshart Grashoek – 3 woningen aan het plein:

Deze zienswijzen worden in het zienswijzenverslag ter voorbereiding van dat bestemmingsplan behandeld. Die onderdelen worden in dit verslag dus niet behandeld.

Reactie:

ad a. In het hofje achter het perceel van Gommans worden 10 woningen mogelijk gemaakt. Meer richting de Helenaveenseweg worden maximaal 4 woningen mogelijk gemaakt. Invulling met woningbouw op deze percelen past prima binnen een kern als Grashoek. De hoogte en omvang van de woningen sluit aan bij de bestaande woningen. Weliswaar zal het uitzicht ten opzichte van de huidige feitelijke situatie verminderen, maar dat zal niet leiden tot een onaanvaardbare situatie. Dit zal niet leiden tot een zodanige aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat dat hieraan doorslaggevende betekenis moet worden toegekend. Bovendien kunnen in het algemeen geen blijvende rechten aan een vrij uitzicht worden ontleend. Op grond van gewijzigde inzichten kunnen andere bestemmingen en regels worden vastgesteld welke invloed hebben op het uitzicht. Aan een blijvend vrij uitzicht kan om die reden geen aanspraak worden gemaakt. Uiteraard moet hieraan wel een belangenafweging ten grondslag liggen. Zo'n belangenafweging is in dit plan gemaakt. Uit het gemeentelijke woningbouwbeleid blijkt dat er in Grashoek een behoefte is aan 43 extra woningen. Aan die behoefte wordt in dit plan deels voldaan. Voorts blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen achter het perceel van Gommans – welke binnen de contour van de kern Grashoek valt - ruimte is voor woningbouw. Ook anderszins past invulling van dit perceel met woningbouw binnen een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de vermeende overlast als gevolg van de toegangsweg het volgende. Deze weg zal toegang bieden aan maximaal 10 woningen. Uit de CROW kencijfers blijkt dat dit ongeveer 70 – 80 vervoersbewegingen per etmaal tot gevolg heeft. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De toegangsweg en het hofje zullen met klinkerbestrating worden uitgevoerd. Uit vaste verkeers- en geluidsgegevens blijkt dat een weg in een dergelijke woonomgeving, met dergelijke verkeersintensiteiten geen zodanige geluidseffecten tot gevolg heeft dat daardoor grenswaarden worden overschreden. De toegangsweg en het hofje worden enkel gebruikt door bestemmingsverkeer en hebben geen doorgaand karakter. Gelet hierop mag worden gesteld dat het plan geen onaanvaardbare geluidseffecten op bestaande woningen tot gevolg heeft en dat akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeer op bestaande woningen achterwege kan blijven (o.a. ABRvS 1 oktober 2008, LJN: BF3865)

Indien Gommans van mening is dat hij planschade lijdt als gevolg van dit bestemmingsplan kan hij verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade. Dit is een zelfstandige procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden en staat los van deze bestemmingsplanprocedure. In ieder geval zal een eventuele schade niet zodanig zijn dat daar in deze bestemmingsplanprocedure een doorslaggevend gewicht aan moet worden toegekend.

Ten aanzien van de gevreesde trillingshinder in de uitvoeringsfase het volgende. Op het desbetreffende perceel worden ook werkzaamheden in verband met de openbare ruimte verricht. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden nulopnames (binnen- en buitenopnames) van bestaande woningen in de nabije omgeving verricht. De woning van Gommans wordt daarin meegenomen.

ad b. In de regeling voor wonen worden activiteiten rechtstreeks toegestaan die zich niet verzetten met de woonbestemming. Het zijn activiteiten die algemeen aanvaard zijn in woningen en woongebieden. Dat geldt ook voor de het toestaan van evenementen, zoals bijvoorbeeld een straatbarbecue of een kleinschalige braderie. Dat zijn activiteiten die prima in een woonomgeving passen en die de leefbaarheid van een kleine kern ten goede komen. Deze regeling komt in de regel voor in alle woongebieden in de gemeente.

Voor activiteiten die een groter effect op de omgeving kunnen hebben (zoals kamerverhuur of bed&breakfast) is een binnenplanse omgevingsvergunning vereist. Bij de vraag of die activiteiten in dat geval toelaatbaar zijn wordt dan een belangenafweging gemaakt. De regeling in artikel 7 van het onderhavige bestemmingsplan zal er niet toe leiden dat Gommans daar zodanige overlast van zal ondervinden die niet aanvaardbaar is en die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Overigens geldt ter plaatse dezelfde regeling voor activiteiten als voor het perceel van Gommans. Bovendien geldt ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel waar het nieuwe hofje is gepland het bestemmingsplan Kern Grashoek uit 1975. Het perceel heeft daarin de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Op grond van die bestemming kunnen achter het perceel van Gommans activiteiten worden verricht die meer overlast veroorzaken dan de activiteit 'wonen'. Eventueel – afhankelijk van de exacte datum van inwerkingtreding – geldt op het desbetreffende perceel het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 5 februari jl. is vastgesteld. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plaatse ook de bestemming 'wonen'. Die regeling is voor wat betreft de toegestane gebruiksactiviteiten gelijklopend aan de regeling voor wonen in het onderhavige bestemmingsplan. In dat opzicht is dus geen sprake van een verslechtering.

ad c. Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Plus 2011 – 2015 vastgesteld. Daarin is de kern Grashoek aangemerkt als woondorp. Dat betekent onder meer dat nieuwbouw alleen voor de eigen en natuurlijke behoefte wordt ingezet. Uit deze woonvisie blijkt dat er (vanaf 2010) tot januari 2020 een natuurlijke behoefte is van 55 woningen oftewel 5 tot 6 woningen per jaar. De (maximaal 22) woningen die in het project Dorpshart Grashoek zijn voorzien dragen bij aan de invulling van die behoefte. De hoogte van deze behoefte (de cijfermatige onderbouwing) is gebaseerd op berekeningen die door het E'til zijn uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg. Uitgangspunt daarbij is de huidige bevolkingsomvang, de verwachte bevolkingsontwikkeling en de huidige woningvoorraad. Er is geen enkel reden om aan te nemen dat deze berekening onjuist tot stand is gekomen. De woningen passen dus wel degelijk binnen de gemeentelijke woonvisie. Opgemerkt kan nog worden dat in de laatste E'til prognoses de natuurlijke behoefte naar beneden is bijgesteld naar 38 woningen over een periode van 10 jaar oftewel (afgerond) 4 woningen per jaar. Dit betekent dat de aantallen die deel uitmaken van dit bestemmingsplan ook passen binnen de natuurlijke behoefte voor Grashoek. Daarbij valt nog op te merken dat er de afgelopen jaren geen bouwkvavels voorradig waren in Grashoek, waardoor sprake is van een inhaalslag.

ad d. De wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de vier geplande woningen aan de Helenaveenseweg de mogelijkheid te scheppen voor 20 kleinschalige wooneenheden voor urgent woningzoekenden is gebaseerd op de behoefte voor betaalbare (en eventueel tijdelijke) studio's of woningen. Genoemde studio's zijn flexibel indeelbaar en zijn naar behoefte in te vullen. De wooneenheden zijn bedoeld voor:

- jongeren (starters) die behoefte hebben aan het kopen/huren van een eigen studio tegen een relatief lage huur/koop prijs. Met name gelet op de huidige economische omstandigheden en de (on)mogelijkheid voor starters om te kopen, en huidige wachttijden voor een reguliere huurwoning (2 tot 3 jaar) is dit wenselijk;
- urgentiegevallen die op korte termijn moeten voorzien in een woning (urgentieverklaringen bij corporaties zijn afgeschaft);
- personen die vanwege omstandigheden, zoals echtscheiding of problemen zoals dreigend geweld, op korte termijn behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte;
- (tijdelijke) arbeidskrachten;

In de woonvisie is opgenomen dat steeds meer (agrarische) bedrijven gebruik maken van tijdelijke arbeidskrachten om te kunnen voorzien in tijdelijke – of soms structurele – behoefte aan arbeidscapaciteit. Een belangrijk gevolg van de inzet van deze arbeidskrachten is dat voorzien moet worden in (tijdelijke) huisvesting. Tijdelijke arbeidskrachten zijn uit economisch perspectief nodig. Het is dan ook een taak om te zorgen voor goede huisvesting. Daarnaast blijkt uit onderzoeken dat een aanzienlijk percentage van deze tijdelijke arbeidskrachten zich permanent wil vestigen. Op dit moment

wordt in de huisvesting voornamelijk voorzien op locaties bij de boer of op de camping. Genoemde huisvestingslocaties zijn kwalitatief ingericht op kort verblijf (short stay). Onder kort verblijf wordt een periode van 4-6 maanden verstaan. Het is ook bekend dat veel tijdelijke arbeidskrachten langer dan 6 maanden verblijven in kort verblijf accommodaties en op dit moment niet kunnen stromen naar een kwalitatief betere huisvestingslocatie, waarbij het uitgangspunt is maximaal 2 personen op een kamer met eigen voorzieningen, waaronder een douche, wc en (mini)keuken. De gemeente Peel en Maas stelt zich tot doel om de bouw van deze kwalitatief betere huisvestingslocaties (mid stay accommodaties) te bevorderen. Bij voorkeur binnen reguliere woongebieden om integratie van de (tijdelijke) arbeidskrachten te bevorderen. Om die reden is het wenselijk in deze wooneenheden/mid stay accommodaties een diversiteit aan woonurgente groepen te huisvesten, waardoor een mix van doelgroepen tot stand komt. Dat bevordert de integratie.

Ook Grashoek als overwegend agrarische gemeenschap maakt gebruik van tijdelijke arbeidskrachten, die de mogelijkheid moeten krijgen om bij langer verblijf door te kunnen stromen naar een kwalitatief betere huisvesting in de kern. Dit geeft hen de mogelijkheid om te integreren door de toepassing van een mix van doelgroepen, hetgeen kan bijdragen in de beslissing om zich blijvend in Grashoek te vestigen. Dat is ook in het belang van de leefbaarheid van een kleine kern als Grashoek.

Naast hetgeen in de woonvisie is vermeld is het een en ander vastgelegd in het beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten (2011) en in de herziening van dit beleid dat naar verwachting op 12 maart 2013 wordt vastgesteld door de raad. In dit beleid wordt ook aangegeven dat de desbetreffende woonvorm bedoeld is voor de diverse genoemde groepen mensen ter bevordering van de integratie en dat deze woonvormen planologisch worden geregeld.

Uit het voorgaande blijkt dat het qua woonbehoefte wenselijk is de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Evenmin is anderszins gebleken dat een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen verzet. Daadwerkelijke toepassing en een exacte uitwerking vindt eerst plaats nadat ten aanzien hiervan een belangenafweging heeft plaatsgevonden en ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan. Tegen een dergelijke wijzigingsprocedure staan rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Indien Gommans meent dat hij planschade lijdt als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan, kan hij op dat moment (nadat de wijzigingsprocedure is doorlopen) verzoeken om tegemoetkoming in planschade.

ad e. Het bestemmingsplan laat als nieuwe ontwikkeling rechtstreeks maximaal 19 woningen toe. Gezien de feitelijke beschikbare ruimte zullen dit overwegend aaneengebouwde woningen of twee-onder-één kap woningen zijn. Gelet op de omgeving (centrum in niet-stedelijk gebied) geldt volgens de meest recente CROW cijfers een norm tussen 1,3 en 1,9 parkeerplaatsen per woning. In die norm zijn bezoekers, mede als gevolg van bepaalde activiteiten zoals aan huis gebonden beroepen, verdisconteerd. Een norm van gemiddeld 1,7 parkeerplaatsen per woning is zowel qua type woning, alsmede gelet op de omgeving (Grashoek is een kleine kern) toereikend. Daarbij wordt aangesloten bij de CROW normen. Het aantal vereiste parkeerplaatsen als gevolg van de nieuw geplande woningen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Het is niet vereist dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren in de openbare ruimte is, mede gezien de inrichting van dit deel van de kern als 30 km-zone, goed mogelijk.

De bouw van nieuwe woningen is een nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Aan het nieuwe 'hofje' achter de Roomweg worden maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Op dit nieuwe 'hofje' worden 18 parkeerplaatsen gesitueerd. Uitgaande van een norm van 1,7 parkeerplaats per woning, is dit ruim voldoende. Sterker nog: hier is, uitgaande van de norm, een overcapaciteit van 5 parkeerplaatsen, omdat minstens vier (hoek)woningen (uitgaande van aaneengebouwde woningen) beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein. Aan de Helenaveenseweg worden voorts 4 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Hiervoor zijn (afgerond) 7 parkeerplaatsen nodig. Daarvan kunnen er 2 op eigen terrein worden gesitueerd (hoekwoningen). De overige 5 plaatsen zijn in de openbare ruimte, langs de Helenaveenseweg beschikbaar. Voor de 5 woningen aan de noordzijde

van het nieuwe plein zijn (afgerond) 9 parkeerplaatsen nodig. Daarvan zijn 3 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk. De overige 6 plaatsen zijn beschikbaar aan de rand van het nieuwe plein of langs de Roomweg.

Uit het voorgaande blijkt dat voor de nieuwe ontwikkelingen (woningen) waar het plan in voorziet voldoende parkeermogelijkheden zijn. Dat geldt ook voor het gehele plan, waar tevens bestaande functies (wonen, kerk, multifunctionele accommodatie Ankerplaats en café op de hoek Roomweg-Pastoor Vullingsstraat) in zijn opgenomen. Dit zijn bestaande functies, waar in het onderhavige bestemmingsplan geen ontwikkelingen voor zijn opgenomen. Het bestemmingsplan is voor die onderdelen dus conserverend van aard. Omdat dit plan gepaard gaat met een herinrichting van de openbare ruimte worden hieronder toch ingegaan op deze bestaande functies en de relatie met het parkeren.

In de huidige situatie is – in tegenstelling tot wordt gesteld in de zienswijze – geen sprake van een overlastsituatie. Grashoek is een kleine kern, waar voor een groot deel vrijstaande woningen en twee-onder-één kappers staan. Parkeren op eigen terrein is daar mogelijk. Bovendien is parkeren langs de wegen mogelijk. Qua bestaande woonfunctie is er in de huidige situatie geen probleem.

Ten aanzien van de bestaande kerk het volgende. Op grond van de meest recente CROW cijfers is uitgegaan van een norm van 0,1 parkeerplaats per zitplaats. Dat is hier een redelijke norm, omdat de kerk bij reguliere kerkdiensten bij lange na niet volledig gevuld is. Het kerkbezoek is de laatste jaren drastisch teruggelopen en de reguliere kerkdiensten worden nog maar door enkele tientallen mensen bezocht. Deze bezoekers van de reguliere diensten zijn mensen uit het dorp die de kerk lopend of per fiets bezoeken. De kerk heeft ongeveer 300 zitplaatsen. Daarvoor zijn dus 30 parkeerplaatsen ($300 \times 0,1$) vereist. Langs de Pastoor Vullingsstraat worden $16 + 10 (=26)$ parkeerplaatsen gesitueerd. Langs de Roomweg kan ook worden geparkeerd. In pieksituaties (bijvoorbeeld bij een huwelijksplechtigheid of een begrafenis) is parkeren op het nieuwe plein ook mogelijk. De ruimte op dit plein biedt plaats aan minstens 50 auto's. Per saldo zijn de parkeermogelijkheden in de nieuwe situatie niet minder dan de huidige mogelijkheden. De ervaring leert dat de huidige situatie toereikende parkeermogelijkheden biedt.

Voor een functie als de Ankerplaats zijn in de recente CROW uitgave geen parkeernormen opgenomen. In een eerdere CROW uitgave wordt een norm tussen 2 en 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo genoemd. De Ankerplaats wordt voornamelijk voor lokale bezigheden en verenigingen, door dorpsbewoners gebruikt die de Ankerplaats te voet of per fiets bezoeken. De norm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo is hiervoor representatief, mede omdat Grashoek een kleine kern is. De Ankerplaats heeft een oppervlakte van ca. 1400 m². Uitgaande van de genoemde norm zijn hiervoor 28 parkeerplaatsen vereist. Aan de zijkant van de Ankerplaats (Vlasstraat) zijn 21 parkeerplaatsen voorzien (dat is exclusief 8 thans bestaande parkeerplaatsen aan de Vlasstraat t.b.v de achtergelegen woningen). Daarnaast zijn aan de voorzijde van de Ankerplaats (Pastoor Vullingsstraat) 26 parkeerplaatsen voorzien. Dit deel fungeert als overloopgebied. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de kerk is hier redelijk, omdat een samenloop van activiteiten in de kerk en de Ankerplaats niet of nauwelijks aan de orde zal zijn. Omdat ook langs de weg mag worden geparkeerd kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarnaast geldt dat het plein in pieksituaties ook fungeert als overloopgebied.

Ten aanzien van de bestaande horeca wordt de situatie in dit plan niet gewijzigd. Het café heeft een oppervlakte van ongeveer 160 m². Hiervoor geldt volgens CROW een norm voor 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, dus 8 parkeerplaatsen. Die plaatsen zijn in de huidige situatie aanwezig langs de weg (waarvan een deel parkeervakken is), en dit aantal komt terug in de nieuwe situatie.

Uit het voorgaande blijkt dus dat voor zowel de nieuwe functies waar dit bestemmingsplan in voorziet, als de bestaande functies voldoende parkeergelegenheid is. Voorts is op verschillende dagen en tijdstippen een telling gedaan. Daaruit bleek dat op de nu beschikbare parkeerplaatsen bij de kerk en

de Ankerplaats (Pastoor Vullingsstraat en Vlasstraat) op het drukste moment 25-30 auto's stonden. Daarnaast waren er nog voldoende onbenutte parkeerplaatsen. Op de overige plaatsen binnen het plangebied stonden nauwelijks auto's. Er is geen aanleiding te verwachten dat in de nieuwe situatie een tekort aan parkeerplaatsen is. Mocht ondanks het voorgaande in de toekomst blijken dat er toch een parkeerprobleem is, voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om het perceel tussen het nieuwe plein en de Ankerplaats in te richten t.b.v parkeren.

3. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding zijn om het ontwerpbestemmingsplan bij de vaststelling aan te passen.

Panningen, april 2013