

Bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel 2013-029
Zaaknummer: 1894/2012/108503
Documentnummer : 1894/2013/10385

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

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;

Gelet op de overwegingen bij dit besluit horende raadsvoorstel;

Onderwerp

Bestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree

BESLUIT

1. Vast te stellen dat de herinvulling van de Westeringlaan 18 in Maasbree door middel van een appartementencomplex met 23 zorggeschikte woningen planologisch wordt geregeld;
2. Het bijgevoegde 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree vast te stellen;
3. Vast te stellen dat het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in punt 4 van het onder 2. genoemde verslag;
4. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
5. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0060.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0060.VG01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 21-05-2013

De raad van de gemeente Peel en Maas,

de griffier,

drs. A.G. Joosten

de voorzitter,

W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 21-05-2013

Voorstel : 2013-029

Agendapunt : <###>

Zaaknummer : 1894/2012/108503

Documentnummer : 1894/2013/10376

Datum : <datum>

Onderwerp

bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree'.

Voorstel

1. Vast te stellen dat de herinvulling van de Westeringlaan 18 in Maasbree door middel van een appartementencomplex met 23 zorggeschikte woningen planologisch wordt geregeld;
2. Het bijgevoegde 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree vast te stellen;
3. Vast te stellen dat het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in punt 4 van het onder 2. genoemde verslag;
4. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
5. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0060.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0060.VG01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Inleiding

Op de Westeringlaan 18 in Maasbree was voorheen de Boerenbond gevestigd. Wonen Limburg is eigenaar van dit terrein. Inmiddels is de Boerenbond gesloopt. Al enige tijd is Wonen Limburg bezig met de herinvulling van dit terrein. Met deze partij is een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van dit terrein. De locatie wordt ingevuld met een appartementencomplex, bestaande uit 23 zorggeschikte wooneenheden. Ten aanzien van de doelgroep heeft Wonen Limburg afspraken gemaakt met Proteion en de Zorggroep.

Het appartementencomplex past niet in het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden Maasbree'. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van invulling van het terrein overeenkomstig de herontwikkelingsvisie die daarvoor is opgesteld en waarmee ons college heeft ingestemd. Daarin is de stedenbouwkundige invulling en uitstraling van het gebouw gepresenteerd.

Op 13 december 2013 is een informatieavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden, waarin de plannen van Wonen Limburg nader zijn toegelicht. Vanaf 3 januari 2013 tot en met 13 februari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Daarvan is geen gebruik gemaakt, er zijn dus geen zienswijzen ingediend. Ter afronding van de bestemmingsplanprocedure wordt u voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

Doelstelling

Het bestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree vast te laten stellen.

Relatie (programma)begroting

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting: Programma 1.1. Ruimtelijke Ontwikkeling
Doelstelling 1. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de kernen.
Uitvoeringsafspraken 1.b. Actuele (digitale) bestemmingsplannen fungeren als toetsingskader voor vergunningaanvragen en vormen een stimuleringskader om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan regelt de gewenste nieuwe invulling van het terrein*

Uit de regionale en gemeentelijke woonvisie blijkt dat er behoefte is aan zorggeschikte (senioren)woningen. Met dit plan wordt hieraan tegemoetgekomen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een appartementencomplex waar ruimte is voor 23 wooneenheden. Het betreft zelfstandige woningen waar wel de mogelijkheid is om zorg 'in te kopen' vanuit een zorginstelling. Ook worden de woningen enigszins aangepast aan de doelgroep. Denk bijvoorbeeld aan bredere deuropeningen (rolstoelgeschikt) e.d. Wonen Limburg is eigenaar van het perceel en ontwikkelt het plan. Met deze partij zijn afspraken gemaakt, onder meer over de financiën. Omdat de nieuwe ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan past, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 *Het woningtype wordt planologisch vastgelegd*

In de bestemmingsplanregels is bepaald dat de woningen bedoeld zijn voor zorggeschikte woningen. Senioren is een doelgroep waar deze woningen voor bestemd zijn. Op het terrein zelf is ruimte voor één parkeerplaats per wooneenheid. Indien de woningen daadwerkelijk bestemd zijn als zorggeschikte woning is dit aantal parkeerplaatsen toereikend. Mede gelet op deze omstandigheid is in het bestemmingsplan bepaald dat de woningen bedoeld zijn voor zorggeschikte woningen. Het bestemmingsplan bevat ook de bevoegdheid om dit te wijzigen, zodat de zorggeschikte woningen kunnen worden omgezet in 'reguliere' woningen. In dat geval moet onder meer worden beoordeeld of dit qua parkeren mogelijk is.

2.1 *Er is één zienswijze ingediend maar deze leidt niet tot wijziging van het plan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is buiten de daarvoor bedoelde termijn verstuurd en ontvangen. Formeel moet de zienswijze buiten behandeling worden gelaten. Uit coulanceoverwegingen is toch op de inhoud van de zienswijze ingegaan. In de verdere juridische procedure kan de indiener van de zienswijze daar echter geen rechten aan ontleen. Overigens was de zienswijze niet van dien aard dat het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan aangepast moet worden. De zienswijze, een samenvatting ervan en een inhoudelijke reactie erop is weergegeven in het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Westeringlaan 18 Maasbree en aanpassingen'. Dat verslag vindt u als **bijlage 1** bijgevoegd.

3.1 *Naar aanleiding van het technisch ontwerp van de architect zijn wel ambtshalve aanpassingen nodig en moet het plan gewijzigd worden vastgesteld*

Uit het technisch ontwerp van de architect blijkt dat het uiteindelijke bouwplan niet binnen het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan past. Het bouwvlak moet bij vaststelling daarop worden aangepast. De aanpassingen zijn niet van dien aard dat sprake is van een volledig ander bouwplan. De aanpassingen zijn exact weergegeven in punt 4 van onder 2.1 genoemde verslag.

4.1 *Het bestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' wordt analoog en gewijzigd vastgesteld*

De wet schrijft voor dat een bestemmingsplan o.a. analoog moet worden vastgesteld. Zoals hierboven aangegeven is het technisch ontwerp van de architect aanleiding om het plan bij vaststelling ambtshalve aan te passen. Het vast te stellen bestemmingsplan is als **bijlage 2** bijgevoegd.

4.2 *De Crisis- en herstelwet is van toepassing*

Het bestemmingsplan voorziet in 23 appartementen. Dit valt onder de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet. Het vaststellen van een bestemmingsplan ten behoeve van onder meer de bouw van 11 woningen in een aaneengesloten gebied is opgenomen in bijlage 3.1 van bijlage 1 van deze wet. Toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt in de bekendmakingspublicatie en het raadsbesluit vermeld. E.e.a. heeft onder meer tot gevolg dat afdeling 2 van hoofdstuk 2 van deze wet van toepassing is. Concreet betekent dat onder meer dat geen proforma beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan worden ingediend.

5.1 *Het bestemmingsplan moet ook digitaal worden vastgesteld*

De Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan ook digitaal moet worden vastgesteld en aan welke eisen dat moet voldoen. Om die reden wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan ook digitaal vast te stellen.

6.1 *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

In het bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Daarvan is sprake omdat met de eigenaar van het perceel, Wonen Limburg, afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst over onder meer de kosten van dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen

-

Financiën

De grond is in eigendom van Wonen Limburg. Met deze partij is ten aanzien van de ontwikkeling een overeenkomst gesloten. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over de kosten, het kostenverhaal en vergoeding van planschade. Kostenverhaal ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure vindt op deze manier plaats. De kosten komen voor rekening van Wonen Limburg.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het ontwerpbestemmingsplan gedurende die termijn digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Op 13 december 2012 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden en omwonenden. Op deze bijeenkomst is meer informatie gegeven over het bouwplan en de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens heeft Wonen Limburg gedurende de termijn van terinzagelegging nog contact gehad met de eigenaren van de naastgelegen percelen om de bouwplannen nader toe te lichten.

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden de stukken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad, de huis-aan-huis bladen en de Staatscourant. Gedurende de beroepstermijn kunnen degenen die niet- verwijtbaar hebben

nagelaten een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
drs. H. Mensink

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder(s):

Bijlage(n):

Ter inzage:

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' en aanpassingen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeringlaan 18 Maasbree' heeft vanaf 3 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage (tot en met 13 februari 2013) gelegen. Dit op grond van artikel 3.8 Wro. 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.

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

- Sjaak van Osch, Westeringlaan 16, 5993 CG in Maasbree;

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

2. Formele vereisten

De termijn om zienswijzen in te dienen liep van 3 januari 2013 tot en met 13 februari 2013. De zienswijze is gedagtekend op 14 februari 2013, daags na afloop van de termijn. Blijkens het poststempel op de envelop is de zienswijze op die dag ook ter post bezorgd, dus de dag na afloop van de termijn van terinzagelegging. De zienswijze is ontvangen op 18 februari 2013. De zienswijze is derhalve niet tijdig ingediend. Dit betekent dat de zienswijze formeel buiten behandeling moet worden gelaten. Uit coudance zal de zienswijze hier niettemin inhoudelijk worden behandeld, maar de indiener kan daaraan geen rechten ontleen in de verdere procedure. Dit is ook in een telefonisch onderhoud met hem besproken.

3. Zienswijze Sjaak van Osch

3.1 Samenvatting

- a. De appartementen zijn dicht langs erfgrens gepland. De heer Van Osch vreest geluidsoverlast door de nieuwe woonfunctie en mogelijk gebruik van de vluchtwegen;
- b. De heer Van Osch is van mening dat het appartementencomplex leidt tot onacceptabele inkijk;
- c. De heer Van Osch vreest voor waardevermindering van de woning door verlies van privacy en woongenot;

3.2 Reactie

ad a.

De afstand van het bouwvlak tot aan de erfgrens is circa 4 meter. Volgens de bestemmingsplanregels moet het appartementencomplex binnen het bouwvlak worden gebouwd. De afstand vanaf het bouwvlak tot de woning van Van Osch is 9 tot 10 meter. Eventuele vrees dat het appartementencomplex dichtbij de perceelsgrens wordt gebouwd is niet terecht. Binnen het plangebied wordt inderdaad een woonfunctie mogelijk gemaakt. Voor algemene geluidsoverlast als

gevolg van dit wonen hoeft niet te worden gevreesd. Wonen is een functie die, gelet op de omgeving (namelijk een straat midden in de kern Maasbree waar wonen de hoofdfunctie is) prima op die locatie past. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat hierdoor geluidsoverlast zal ontstaan. Mede ook omdat uit het ontwerp van de bouwtekening blijkt dat de entree van het complex niet aan de zijde van Van Osch wordt gesitueerd.

Geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de galerij en eventueel de vluchtwegen is evenmin aannemelijk. Het bestemmingsplan maakt zorggeschikte woningen mogelijk. De doelgroep zijn dus mensen die enige vorm van zorg nodig hebben. Veelal zullen dat senioren zijn. Gelet op de doelgroep is een dagelijks en regulier gebruik van de vluchtwegen niet aannemelijk.

Uit het technisch ontwerp van de architect blijkt dat aan de zijde van Van Osch een vluchtrap is voorzien aan de voor- en achterzijde van het gebouw. De vluchtrap aan de voorzijde geeft enkel toegang (vanaf de galerij van de eerste verdieping) tot de tweede verdieping (en andersom). Voor het bereiken van de begane grond moet - via de galerij van de eerste verdieping - voorts de vluchtrap aan de achterzijde worden gebruikt. Regulier gebruik van zo'n omslachtige routing ligt om die reden evenmin voor de hand. Bovendien is een vluchtrap in de regel minder makkelijk begaanbaar (steiler, smaller) dan een reguliere trap. Gelet op de doelgroep zal vooral de trap in het trappenhuis of de lift worden gebruikt. Tot slot is de vluchtrap in het kader van inbraakpreventie vanaf de buitenzijde van het gebouw niet te openen en te betreden. Dat kan alleen via de binnenzijde. De vluchtrappen zullen ook om die reden niet dagelijks worden gebruikt.

ad b.

Het bestemmingsplan staat een galerij naar de appartementen aan de zijde van het perceel van Van Osch toe. Gebruik van deze galerij leidt inderdaad tot een vermindering van de privacy. Er is echter geen reden om aan te nemen dat dit zodanig is dat hier doorslaggevend gewicht aan moet worden toegekend. De afstand van de galerij tot aan de woning is ca. 10 meter. Bovendien zal blijkens informatie van de eigenaar en ontwikkelaar (Wonen Limburg) de woonfunctie van de woningen niet aan de zijde van Van Osch worden gesitueerd, maar aan de 'binnenzijde' van het complex. Door de woonfunctie niet aan de zijde van Van Osch te situeren wordt permanente inkijk en een volledig verlies van privacy voorkomen. Enige inkijk zal slechts aan de orde zijn bij gebruik van de galerij. Voorts wordt qua hoogte van het appartementencomplex aangesloten bij de woning van (o.a.) Van Osch.

Daarnaast ligt de Westeringlaan in het centrum van een woonkern. Ontwikkelingen zoals nieuwbouw van woningen – al dan niet in de vorm van appartementen – zijn hier acceptabel en liggen voor de hand. Een zekere aantasting van privacy door nieuwe ontwikkelingen zal dan ook geaccepteerd moeten worden. Dat geldt vooral voor de locatie als de onderhavige. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan heeft die locatie namelijk al de bestemming 'wonen'. Die functie als zodanig is op grond van het nu geldende bestemmingsplan aanvaardbaar geacht. Binnen deze bestemming zijn ook de bestaande niet-woonfuncties mogelijk die op de inventarisatiekaart zijn aangegeven. Tot voor enige tijd geleden was ter plaatse de Boerenbond gevestigd en was ten behoeve daarvan detailhandel toegestaan. Als gevolg hiervan was meer kans op een overlastsituatie dan in de nieuwe situatie. Gelet op (de systematiek van) het vigerende bestemmingsplan, de specifieke locatie en de omgeving is een ontwikkeling als de onderhavige planologisch aanvaardbaar. Gezien het voorgaande zal de bouw van het appartementencomplex niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en woongenot van de heer Van Osch.

ad c.

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. Van Osch 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. De heer Van Osch kan een beroep doen op deze regeling.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van het technisch ontwerp van de architect is gebleken dat het bouwplan op een aantal punten afwijkt van de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is het wenselijk een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Het betreft de volgende aanpassingen:

- a. Het bouwvlak wordt aan de noordkant (achterzijde) van het oostelijke bouwdeel 55 centimeter uitgebreid;
- b. Het bouwvlak wordt aan de zuidkant (voorzijde) van het oostelijke bouwdeel 60 centimeter uitgebreid;
- c. Het bouwvlak wordt aan de noordkant (achterzijde) van het westelijke bouwdeel 50 centimeter uitgebreid;
- d. De bouwhoogte van het westelijke bouwdeel en een deel van het oostelijke bouwdeel wordt gewijzigd van maximaal 9 meter naar maximaal 9,5 meter;
- e. De bouwhoogte van het oostelijke bouwdeel (aan de noordzijde) wordt gewijzigd van maximaal 6 meter naar maximaal 6,5 meter;
- f. Het maatvoeringsvlak ten aanzien van de hoogte-aanduidingen wordt zodanig verlegd dat de grens tussen de tweede en de derde bouwlaag (tweede etage vanaf de begane grond) 2,30 meter richting noordzijde verschuift.
- g. In artikel 3.2.1 onder b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Abusievelijk is deze aanduiding niet op de verbeelding aangegeven. Dit wordt bij de vaststelling aangepast in die zin dat d.m.v. een aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven dat er maximaal 23 wooneenheden mogelijk zijn.

Panningen, mei 2013

Vastgesteld door de Raad van de
gemeente Peel en Maas bij besluit

van 26 mei 2013

Raadsvoorstel nr.

De raadsgriffier,

2013-029