

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan “De Fabriek (24 uren zorgfunctie)”

1. Inleiding

Op 29 mei 2013 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor de verruiming maatschappelijke en de horeca-activiteiten. Dit principeverzoek is aangevuld met het verzoek tot realisatie van 18 zorgappartementen, waar het college mee heeft ingestemd.

De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld een formeel verzoek tot herziening van geldende bestemmingsplan in te dienen ten behoeve van de realisatie van bovengenoemde ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan “De Fabriek (24 uren zorgfunctie)” heeft vanaf 21-05-2020 tot en met 01-07-2020 op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken is gedurende de termijn van ter inzage ligging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl).

1.1 Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt, waarbij 1 zienswijze is ingediend. De ingekomen zienswijze, waar ook de datum van ontvangst is opgenomen, is als bijlage 1 bij deze nota bijgevoegd.

Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn ingediend.

1.2 In gesprek met Peel en Maas

In het kader van “In gesprek met Peel en Maas” hebben tijdens de planvorming diverse gesprekken plaatsgevonden met de aanvrager en de omwonenden/indieners zienswijze. Verslaglegging hiervan is opgenomen bij de stukken behorende bij het bestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

De ingediende zienswijze is samengevat tot de volgende punten. Per punt is een gemeentelijke reactie toegevoegd, met daarbij opgenomen of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

a. **Onderdeel “Openbare Dienstverlening”**

Indieners van de zienswijze stellen dat “Openbare Dienstverlening” een rekbaar begrip is. Voor de indieners is het van belang dat op voorhand duidelijk moet zijn wat daaronder wordt verstaan. Zo moet bijvoorbeeld geen discussie ontstaan over, bijvoorbeeld, een uitvaart. Dit kan niet als openbare dienstverlening worden beschouwd. Omdat openbare dienstverlening zo'n rekbaar begrip is, stelt de indiener dat het beter is om dit niet in de planvoorschriften op te nemen.

Inhoudelijke reactie:

Ten aanzien van dit onderdeel stellen wij dat de zienswijze in lijn ligt met een passage uit de uitspraak van de Raad van State aangaande het voorgaande bestemmingsplan De Fabriek.

In de uitspraak valt te lezen dat:

“6.1. De Afdeling is met [appellant] en anderen van oordeel dat de begripsomschrijving in artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planregels niet voldoende duidelijk is. De

sociale, culturele, recreatieve activiteiten mogen voor "kinderen, gehandicapten en volwassenen" worden georganiseerd. Onder de nummers 1 tot en met 12 zijn activiteiten opgenomen die volgens de aanhef van dit artikel "in ieder geval" zijn toegestaan. Een verdere begripsomschrijving van de activiteiten ontbreekt. (...) Het betoog slaagt."

Daarbij heeft de Afdeling onder andere de opdracht gegeven:

"De raad dient met inachtneming van hetgeen hiervoor onder 6.1 is overwogen een nieuwe bestemmingsomschrijving van de bestemming "Maatschappelijk" vast te stellen."

Nu blijkt dat het huidige ontwerpbestemmingsplan in onvoldoende mate duidelijkheid geeft in de bestemmingsomschrijving als ook de begripsbepaling. Zo ook voor het onderdeel "Openbare Dienstverlening".

De zienswijze leidt derhalve tot aanpassingen aan het plan. De volgende aanpassing wordt gemaakt:

- Bij artikel 1 Begrippen wordt artikel 1.41 maatschappelijk verwijderd.
Een specifieke toelichting op het begrip "Maatschappelijk" wordt namelijk onder de bestemmingsomschrijving gegeven.
- Aan artikel 1 Begrippen, wordt het volgende begrip toegevoegd:
Artikel 1.x Functies voor aan de zorg- en welzijnsinstelling gerelateerde en aan de hoofdfunctie verbonden functies.
Functies welke in bedrijfsvorm en/of uitoefening direct te relateren zijn aan de hoofdfunctie. Deze dienen in aard en omvang altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie zorg- en welzijn, te verstaan:
 - Fysiotherapie
 - Artsensprekkuur
 - Dagbesteding
- Aan artikel 1 Begrippen, wordt het volgende begrip toegevoegd:
Artikel 1.x Respijtzorg (Vervangende zorg)
De Fabriek biedt ook respijtzorg, ook wel vervangende zorg genoemd, om bijvoorbeeld mantelzorgers die de zorg hebben voor zorgbehoevenden een pauze te kunnen geven in hun zorgtaak. Respijtkamers zijn beschikbaar om zorgbehoevenden tijdelijk kunnen laten verblijven, bij afwezigheid van de mantelzorger(s). De zorgbehoevenden kunnen hier 24-uurs-zorg ontvangen en kunnen gebruik maken van de voorzieningen in de Fabriek.
- Artikel 4 Maatschappelijk, wordt de Bestemmingsomschrijving gewijzigd in:
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een zorg- en welzijnsinstelling met maximaal 23 zorgwoningen en 3 respijtkamers ten behoeve van 24-uurs zorg, met daaraan ondergeschikt:
 1. functies voor aan de zorg- en welzijnsinstelling gerelateerde en aan de hoofdfunctie verbonden functies;
 2. detailhandel, met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 3. tuinen, erven en terreinen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
 6. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

b. **Onderdeel "Verenigingsleven"**

Indieners van de zienswijze stellen op grond van de bestemming "maatschappelijk" activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening zijn toegestaan. Indieners merken op dat in de begripsbepaling voor "maatschappelijk" een niet-limitatieve opsomming geeft van wat onder maatschappelijk moet worden verstaan. Eén van de mogelijkheden die daarbij wordt aangegeven, is het toestaan van activiteiten ten behoeve van verenigingsleven.

Indieners stellen dat de ruimtelijke effecten van de bestemming onder andere afhankelijk zijn van de invulling van die activiteit. Indien immers verenigingsactiviteiten worden toegestaan die een grote verkeersaantrekkende werking hebben, bijvoorbeeld een bridgeclub, dan zal dat kunnen leiden tot parkeerproblemen zoals die zich in het verleden

vaker hebben voorgedaan. Omdat ook verenigingsleven tot een ruime invulling kan leiden, is van belang dat dit zodanig wordt geregeld dat dit niet kan leiden tot parkeeroverlast.

Inhoudelijke reactie:

Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder punt a. De zienswijze leidt derhalve tot aanpassingen aan het plan. De aanpassing hiertoe is opgenomen onder punt a.

c. **Onderdeel “Bouwregels”**

Indieners van de zienswijze constateren dat voor het achterste deel van het bouwvlak is bepaald dat er niet hoger dan 5 meter mag worden gebouwd. Voor het voorste deel geldt dat niet en geldt de bouwhoogte van 7 meter. Thans is de bouwhoogte ook om en nabij de 7 meter maar is er sprake van een schuin dak waardoor de impact op het naastgelegen perceel minder groot is dan als er een wand van 7 meter hoog met een plat dak gebouwd zou worden.

Indieners verzoeken middels deze zienswijze om ook aan de voorzijde een bouwhoogte van 5 meter op te nemen, dan wel te bepalen dat er sprake moet zijn van een schuin dakvlak conform het huidige dakvlak en er dus een goothoogte wordt opgenomen met een dakvlak in een bepaalde hellingshoek.

Inhoudelijke reactie:

De bouwhoogte van 7 meter was al opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan en, omdat de huidige bebouwing ook deze hoogte heeft, wederom opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Om de impact op het naastgelegen perceel minimaal te houden is met de bewoner van het naastgelegen perceel overeen gekomen dat de bouwhoogte van het achter-terrein is gemaximaliseerd tot 5 meter. Dit is 2 meter lager dan in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.

De bouwhoogte van 7 meter aan de voorzijde is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van De Fabriek. Derhalve wordt geen medewerking verleend aan het verzoek van de indiener om de bouwhoogte aan te passen.

De zienswijze leidt niet derhalve tot aanpassingen aan het plan.