

Nota van zienswijzen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Laefplein Maasbree

Inleiding

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het Laefplein op de Dorpstraat-Baarlosestraat in Maasbree. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 levensloopbestendige appartementen met 3 commerciële ruimten, de uitbreiding van een horecagelegenheid en de herinrichting van het openbaar gebied mogelijk.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan 'Kern Maasbree', waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader in de vorm van dit bestemmingsplan noodzakelijk is.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen.¹ Deze tervisielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad.² Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.³

Tijdens bovengenoemde periode zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. [redacted], d.d. 25 januari 2024, ontvangen 25 januari 2024;
2. [redacted] d.d. 5 februari 2024, ontvangen 5 februari 2024;
3. [redacted] pro forma zienswijze d.d. 2 februari 2024, ontvangst d.d. 5 februari 2024. Deze pro forma zienswijze is aangevuld per brief d.d. 5 februari 2024 en ontvangen 8 februari 2024;
4. [redacted] d.d. 5 februari 2024, ontvangen d.d. 6 februari 2024. De zienswijze is op 19 februari 2024 vervangen met een definitieve zienswijze d.d. 19 februari 2024;
5. [redacted] d.d. 5 februari 2024, ontvangen 5 februari 2024. Deze zienswijze is op 14 maart 2024 ingetrokken en maakt daarom verder geen onderdeel uit van deze nota.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven wat de conclusie is en of de grond leidt tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting en/of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Beperking van rechten bestemming 'Gemengd'**
Indieners stellen dat zij beperkt worden ten opzichte van vigerende rechten, namelijk ten aanzien van de volgende aspecten:
 1. Evenementen. De parkeerplaats langs heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasbree' de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier zijn evenementen onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. In het ontwerpbestemmingsplan Laefplein heeft een gedeelte van de parkeerplaats de bestemming "Gemengd" gekregen. Hier zijn evenementen toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.
 2. Restaurant. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.3.1 een restaurant als strijdig aangemerkt. Indieners stellen dat dit in strijd is met de hoofdbestemming als opgenomen onder artikel 3. En verzoeken om in de regels op te nemen dat deze verbodsbepaling niet geldt voor hun locatie.

Inhoudelijke reactie

Binnen de bestemming 'Gemengd' is de standaardbepaling uit het moederplan⁴ over evenementen overgenomen. Het is echter voorstelbaar dat zij de huidige evenementenregeling in stand willen houden, zo lang de uitbreiding van het café nog niet is gerealiseerd. Ter plaatse van de toekomstige uitbreiding wordt daarom een functieaanduiding opgenomen, waarbinnen de oorspronkelijke evenementenregeling van toepassing is, zolang de uitbreiding van het café nog niet is gerealiseerd. Dit betekent dat tot de realisatie van de uitbreiding evenementen onbeperkt toegestaan blijven voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. Hiermee worden de bestaande rechten met een uitsterfconstructie geborgd.

In de planregels⁵ is een restaurant opgenomen als strijdig gebruik aangezien de parkeernorm⁶ voor een restaurant hoger is dan voor een café. Wanneer een restaurant wordt toegestaan, kan niet meer worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er is dan geen sprake meer van goede ruimtelijke ordening. Deze grond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze grond heeft deels, ten aanzien van het onderdeel 'evenementen', geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – uitsterfregeling evenementen' opgenomen. In de regels is ter plaatse van deze functieaanduiding een uitsterfconstructie opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat de oorspronkelijke evenementenregeling van toepassing is, zolang er geen bebouwing gerealiseerd is ten behoeve van de uitbreiding van het café.

2. **Grond Evenementen op de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' Baarlosestraat**
Indieners stellen dat er afspraken zijn gemaakt dat op de voormalige parkeerplaats van de autogarage (het toekomstige Laefplein) geen evenementen zouden worden toegestaan. Voor deze locatie is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. Hier zijn evenementen onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. Dit is niet conform afspraak.

Inhoudelijke reactie

Binnen het huidige bestemmingsplan⁷ hebben de gronden al de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn evenementen onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw⁸. Er is dus geen sprake van wijziging of verruiming van het huidige planologisch kader.

⁴ Bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

⁵ Artikel 3.3.1 van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

⁶ Nota parkeernormen Peel en Maas 2018 vastgesteld d.d. 19 juni 2018

⁷ Bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

⁸ Artikel 15.4.2 planregels – bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

Echter is het inderdaad niet de intentie om op het Laefplein grootschalige evenementen te organiseren. Daarvoor is in Maasbree al het Kennedyplein gerealiseerd. Kleinschalige evenementen zijn echter wel denkbaar op het Laefplein. Een uitgangspunt voor de inrichting van het Laefplein is dan ook een 'groen' plein waar (kleine) evenementen gehouden kunnen worden. Het belang van klimaatadaptatie is dus groter dan het kunnen houden van evenementen. Een evenement is alleen mogelijk als het zich schikt in de groene setting van de openbare ruimte. Een beperking van het aantal evenementen ter plaatse van het toekomstige Laefplein wordt daarom opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt aangesloten bij de regels voor evenementen binnen de bestemming 'Gemengd'. Dit betekent dat evenementen toegestaan zijn voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de Baarlosestraat is een beperking van het aantal evenementen in de planregels opgenomen. Evenementen worden door deze aanpassing toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Aantasting woon- en leefklimaat door afsluiting Baarlosestraat**

Indiener heeft een paardentrailer en een camper die meermaals per week gebruikt worden. Indiener stelt dat het onmogelijk is om met deze voertuigen zijn oprit te bereiken, zonder gebruik te maken van de Baarlosestraat. Door de lengte van de voertuigen is het volgens indiener noodzakelijk om via de Baarlosestraat terug te steken. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de Baarlosestraat wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer. In het verkeersonderzoek is geen rekening gehouden met de gevolgen voor het verkeer ter plaatse van het plangebied. En dus ook niet met de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Tijdens de bewonersavonden van de werkgroep voor het ontwerp van het Laefplein zijn mogelijke inrichtingen getoond die het gebruik van zijn inrit beperken, waardoor indiener nadelig in zijn woon- en leefklimaat wordt beïnvloed.

Inhoudelijke reactie

Het bestemmingsplan Laefplein stelt het juridisch planologisch kader vast voor toekomstige ontwikkelingen. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' zijn de gronden bestemd voor wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie⁹. Het bestemmingsplan is echter geen kader voor het besluit voor het daadwerkelijk afsluiten van de weg. Hieraan ligt een verkeersbesluit¹⁰ ten grondslag. Om de haalbaarheid van de afsluiting te bepalen, is het verkeerseffect op de omgeving door het afsluiten van de Baarlosestraat onderzocht¹¹. Hieruit is gebleken dat in de worstcase situatie, waarbij al het verkeer zich door de afsluiting verplaatst naar één route, de toekomstige verkeersintensiteiten toch acceptabel zullen blijven voor een erftoegangsweg. Het is niet voor de hand liggend dat al dit verkeer zich ook verplaatst naar één route, waardoor de verkeersintensiteiten in werkelijkheid lager zullen uitvallen. De inrichting van openbare ruimte gebeurt op basis van de richtlijnen van de CROW. De standaardinrichtingseisen zorgen voor een verkeerskundig gebruiksvriendelijke inrichting. Ons inziens wordt hiermee een goed woon- en leefklimaat geborgd voor de omwonenden.

De inrichting van het uiteindelijke Laefplein komt samen met een werkgroep van belanghebbenden en geïnteresseerden tot stand, waarvoor indiener ook is uitgenodigd. Ook wordt het ontwerp tijdens een algemene bewonersavond besproken. Het is dus nog niet duidelijk hoe de hoek Dorpstraat-Baarlosestraat verkeerskundig uitgevoerd wordt. Dit staat echter los van deze planologische procedure. Het plan regelt de specifieke inrichting van het plein en de omgeving immers niet.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Grond Geluidsoverlast**

Indiener vreest voor geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe inrichting van het Laefplein. Dit is gebaseerd op onder andere de ontstane situatie na de inrichting van het Kennedypein in Maasbree. Indiener stelt dat door de verstening van het plein een klankkast is ontstaan. Deze zorgt voor erg veel geluidsoverlast voor omwonenden. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet dat dit eventuele klankkast-effect is onderzocht op het Laefplein.

Inhoudelijke reactie

In het akoestisch onderzoek¹² zijn de maatgevende reflecties tegen bodem en gebouwen meegenomen in het akoestisch rekenmodel. Uit de berekening zijn eventuele gevolgen door het 'klankkast-effect' dus wel meegenomen, in tegenstelling tot wat indiener stelt. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

⁹ Artikel 5.1 onder a van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

¹⁰ Besluit op grond van de Wegenverkeerswet

¹¹ Bijlage 14 bij de toelichting 'memo verkeerseffecten - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

¹² Bijlage 6 bij de toelichting 'akoestisch onderzoek' - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

3. **Grond Bepanting en inrichting voor woning**

Indiener heeft vernomen dat het plan bestaat om voor zijn woning een groenvoorziening in te richten, waardoor de rampalen voor zijn woning verdwijnen. Dit zorgt voor een onveilige situatie. Indiener verzoekt om een andere invulling van de groenvoorziening.

Daarnaast heeft indiener vernomen dat er bomen worden geplant voor zijn woning. Hierdoor is er minder lichtinval in de woning en daalt de opbrengst van de zonnepanelen. Ook hebben de bomen gevolgen voor het uitzicht vanuit zijn woning.

Inhoudelijke reactie

De Dorpstraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Laefplein Maasbree. De inrichting van het uiteindelijke Laefplein komt samen met een werkgroep tot stand. Dit staat echter los van deze planologische procedure. Het plan regelt de specifieke inrichting van de Dorpstraat immers niet. Een afweging van deze belangen vormt daarom geen onderdeel van deze procedure. Zoals hierboven reeds gesteld wordt indiener betrokken bij het proces van de nieuwe inrichting van de openbare ruimte van het Laefplein.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. **Grond Overlast fietsparkeren**

Indiener vreest voor een verergering van overlast van fietsparkeren, die hij nu al ondervindt door bezoekers van de horecagelegenheden op het Laefplein. Indiener verzoekt om een invulling en juridische verankering van de fietsparkeergelegenheid.

Inhoudelijke reactie

Wij hebben geen gemeentelijk beleidsregel die het voorziet in voldoende fietsparkeervoorzieningen verplicht. Ons inziens is er door deze ontwikkeling geen significante toename van het fietsparkeren te verwachten. Het betreft namelijk een minimale uitbreiding van de gebruiksoppervlakte verspreid over het gebied. Bij de inrichting van het Laefplein wordt de mogelijkheid van fietsparkeervoorzieningen onderzocht.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. **Grond Parkeeroverlast**

Indiener stelt dat het niet duidelijk is waar de 42 parkeerplaatsen op eigen terrein zich bevinden. Het is niet duidelijk waar nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Indien er gebruik wordt gemaakt van al bestaande parkeerplaatsen vreest indiener voor parkeeroverlast. Indiener stelt dat door de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling, en de 10 parkeerplaatsen die komen te vervallen, de parkeeroverlast enkel kan toenemen. Er is onvoldoende onderzocht hoe de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling opgevangen kan worden.

Inhoudelijke reactie

In tegenstelling tot wat indiener beweert, is wel duidelijk en inzichtelijk gemaakt waar de 42 parkeerplaatsen zich bevinden. In het groenplan¹³ is een situatietekening opgenomen, waarin de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn aangeduid. Daarnaast is in de algemene regels¹⁴ opgenomen dat voldaan moet worden aan de 'Nota Parkeernormen'. Doordat het groenplan en de algemene parkeerregels integraal onderdeel uitmaken van de regels, is het parkeren ons inziens voldoende juridisch geborgd.

Uit het parkeerdrukonderzoek¹⁵ is daarnaast gebleken dat er voldoende ruimte in het openbaar gebied is om de 11 parkeerplaatsen op te vangen. Hierbij is ook rekening gehouden met de 10 parkeerplaatsen die vervallen door de ontwikkeling. Ons inziens is parkeren hiermee voldoende

¹³ Bijlage 1 bij de regels 'Groenplan' – ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

¹⁴ Artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

¹⁵ Bijlage 10 bij de toelichting 'Parkeerdrukonderzoek' - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

onderzocht en onderbouwd, waardoor er geen aantasting van het woon- en leefklimaat wordt veroorzaakt.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. *Grond* **Overlast jongerenontmoetingsplaats**

Indiener vreest voor nadelige beïnvloeding van zijn woon- en leefklimaat door de mogelijkheid voor jongerenontmoetingsplaatsen in het plangebied. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn jongerenontmoetingsplaatsen rechtstreeks toegestaan. Eventuele bouwwerken ten behoeve van dit gebruik kunnen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Indiener vreest voor een verplaatsing van de jongerenontmoetingsplaats van het Kennedyplein naar het Laefplein met alle overlast van dien. Indiener verzoekt een jongerenontmoetingsplaats niet, dan wel lastiger, mogelijk te maken.

Inhoudelijke reactie

Voor het toekomstige Laefplein is de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' uit het moederplan¹⁶ overgenomen. Het is niet de intentie om de jongerenontmoetingsplaats van het Kennedyplein naar het Laefplein te verplaatsen. We volgen daarom het verzoek van indiener op om de jongerenontmoetingsplaatsen en eventuele bijbehorende bebouwing niet mogelijk te maken op het toekomstige Laefplein.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. 'Jongerenontmoetingsplaats' wordt verwijderd uit de bestemmingsomschrijving¹⁷. Ook wordt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor bouwwerken ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats geschrapt¹⁸. Hiermee wordt op dit onderdeel tegemoet gekomen aan de zienswijze.

7. *Grond* **Evenementen Laefplein**

Indiener maakt zich grote zorgen over de evenementen die mogelijk worden gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn evenementen onbepaald toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn evenementen toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. Indiener stelt dat deze regels meer ruimte bieden dan wenselijk en noodzakelijk is. Er wordt immers geen maximum gegeven in het kader van o.a. het aantal, de eindtijden, de geluidgrenswaarden van evenementen. Indiener stelt dat hiermee het woon- en leefklimaat van omwonenden niet gewaarborgd wordt.

Inhoudelijke reactie

Binnen het huidige bestemmingsplan¹⁹ hebben de gronden al de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn evenementen onbepaald toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw²⁰. Er is dus geen sprake van wijziging of verruiming van het huidige planologisch kader. Echter is het inderdaad niet de intentie om op het Laefplein grootschalige evenementen te organiseren. Daarvoor is in Maasbree al het Kennedyplein gerealiseerd. Kleinschalige evenementen zijn echter wel denkbaar op het Laefplein. Een uitgangspunt voor de inrichting van het Laefplein is dan ook een 'groen' plein waar (kleine) evenementen gehouden kunnen worden. Het belang van klimaatadaptatie is dus groter dan het kunnen houden van evenementen. Een evenement is alleen mogelijk als het zich schikt in de groene setting van de openbare ruimte. Een beperking van het aantal evenementen ter plaatse van het toekomstige Laefplein wordt daarom opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt aangesloten bij de regels voor evenementen binnen de bestemming 'Gemengd'. Dit betekent dat evenementen toegestaan zijn voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

¹⁶ Bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

¹⁷ Artikel 5.1 van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

¹⁸ Artikel 5.3.2 van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

¹⁹ Bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

²⁰ Artikel 15.4.2 planregels – bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

De eindtijden en geluidsgrenswaarden van evenementen worden geregeld in de evenementenvergunning aan de hand van het gemeentelijk evenementenbeleid.²¹ De volgende geluidsgrenswaarden, overeenkomstig het gemeentelijk beleid, worden opgenomen in de planregels: 'Het geluidsniveau bedraagt niet meer dan 70 dB(A) en 85 dB(C) gemeten op de gevel van geluidgevoelige gebouwen op een hoogte van 1,5 meter.' In de planregels wordt, overeenkomstig het gemeentelijk evenementenbeleid, 01.00 uur opgenomen als maximale eindtijd van de (live) muziek tijdens evenementen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar grond 1 van zienswijze 1. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het vigerende recht voor het houden van evenementen, ter plaatse van het plangebied bij Dorpstraat 67, in stand gehouden met een uitsterfconstructie. Binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasbree' hebben de gronden namelijk de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Hier zijn evenementen onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. Er is dus geen sprake van wijziging of verruiming van het huidige planologisch kader.

Ons inziens wordt met deze aanpassingen een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de Baarlosestraat is een beperking van het aantal evenementen in de planregels opgenomen. Evenementen worden door deze aanpassing toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. De eindtijden en geluidsgrenswaarden uit het gemeentelijk evenementenbeleid worden opgenomen in de planregels.

8. *Grond* **Niet overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, gezien de aangevoerde gronden**

Indiener verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijze zijn er geen gronden die ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Wel zijn op enkele aanpassingen doorgevoerd die tegemoetkomen aan de zienswijze op dat betreffende onderdeel.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zoals hierboven beschreven op onderdelen aangepast. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

²¹ Nadere beleidsregels evenementen d.d. 28 januari 2019

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond* **Geluidhinder horeca**

Indiener verzoekt de geluidslimieten van de horecafuncties expliciet op te nemen in de bestemmingsvoorschriften.

Inhoudelijke reactie

Horeca-inrichtingen moeten te allen tijde voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hierin zijn o.a. maximale geluidsnormen voor muziekgeluid en installaties wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn gelijk aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorschriften uit het Activiteitenbesluit maken, vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, onderdeel uit van de bruidsschat. Ons inziens is hiermee een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Grond* **Levensvatbaarheid bestemming 'Horeca 1 en 2'**

Indiener twijfelt aan de economische vatbaarheid van de bestemming horeca 1 en 2. Het verleden leert dat hiervoor in Maasbree niet of nauwelijks markt is.

Inhoudelijke reactie

Voor het toevoegen van de horeca in deze beperkte omvang is in principe geen laddertoets voor duurzame verstedelijking nodig. De behoefte is wel onderzocht en maakt als bijlage 2 van de toelichting onderdeel uit van het plan. Initiatiefnemer heeft concrete gesprekken over een invulling van de commerciële ruimten.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. *Grond* **Evenementen en horeca uitsluiten op het Laefplein**

Direct achter de woning van indiener is op basis van het ontwerpplan horeca 1 en 2 toegestaan. Ook biedt de bestemming "verkeer-verblijfsgebied" ruimte voor evenementen. Indiener stelt dat er door het toestaan van dit gebruik een toename van de geluidshinder zal ontstaan. Indiener verzoekt het plan te wijzigen, zodat er direct achter haar perceel geen horeca gerealiseerd kan worden en er geen kermis en Ossefeesten op en rondom het Laefplein kunnen plaatsvinden.

Inhoudelijke reactie

Horeca

Binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasbree' hebben de gronden al de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is horeca 1 en 2 al toegestaan. Er is dus geen sprake van wijziging of verruiming van het huidige planologisch kader. In het akoestisch onderzoek²² is voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting van het stemgeluid van de terrassen onderzocht. Hieruit is gebleken dat de gevelbelasting op sommige woningen in de buurt van het terras bij de nieuwbouw niet voldeed aan stap 3 van de VNG. Daarom is er een maatregel opgenomen dat deze terrassen een beperkte openingstijd hebben. Hierdoor voldoet het gehele plan aan stap 3 van de VNG. In de planregels²³ wordt het gebruik van terrassen bij horeca 1 en 2 tussen 20.00 en 7.00 uur aangeduid als strijdig gebruik. Hiermee is ons inziens een goed woon- en leefklimaat gemotiveerd en juridisch geborgd in de planregels.

Evenementen

We interpretern deze grond hetzelfde als punt 7 uit zienswijze 2. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar de inhoudelijke reactie en de aanpassing op dit punt.

²² Bijlage 6 bij de toelichting 'Akoestisch onderzoek'- ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

²³ Artikel 5.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan Laefplein Maasbree

Conclusie

Deze grond heeft gedeeltematig geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planregels met betrekking tot evenementen op het toekomstige Laefplein zijn wel aangepast. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar punt 7 van zienswijze 2.

4. *Grond* **Wijzigen verkeerssituatie**

De Baarlosestraat wordt afgesloten voor auto's en de Dorpstraat krijgt een maximumsnelheid van 30 km/u. Indiener stelt dat de verkeersveiligheid in het dorp hiermee ernstig zal verslechteren. Het opstellen van een verkeerscirculatieplan waarin een afgewogen beleid is opgenomen over de verkeersontwikkeling van Maasbree is volgens indiener zeker noodzakelijk.

Inhoudelijke reactie

Het bestemmingsplan Laefplein stelt het juridisch planologisch kader vast voor toekomstige ontwikkelingen. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' zijn de gronden bestemd voor wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie²⁴. Het bestemmingsplan is echter geen kader voor het besluit voor het daadwerkelijk afsluiten van de weg. Hieraan ligt een verkeersbesluit²⁵ ten grondslag. Om de haalbaarheid van de afsluiting te bepalen, is het verkeerseffect op de omgeving door het afsluiten van de Baarlosestraat onderzocht²⁶. Hieruit is gebleken dat in de worstcase situatie, waarbij al het verkeer zich door de afsluiting verplaatst naar één route, de toekomstige verkeersintensiteiten toch acceptabel zullen blijven voor een erftoegangsweg. Het is niet voor de hand liggend dat al dit verkeer zich ook verplaatst naar één route, waardoor de verkeersintensiteiten in werkelijkheid lager zullen uitvallen. De inrichting van openbare ruimte gebeurt op basis van de richtlijnen van de CROW. De standaardinrichtingseisen zorgen voor een verkeerskundig gebruiksvriendelijke inrichting. Ons inziens wordt hiermee een goed woon- en leefklimaat geborgd voor de omwonenden.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. *Grond* **Onjuist aantal leveringen aan de horeca**

Indiener stelt dat het aantal leveringen aan de horeca, zoals opgenomen op pagina 58 van de toelichting, niet juist is. In werkelijkheid zijn dit er veel meer.

Inhoudelijke reactie

Indiener geeft geen onderbouwing van het werkelijke aantal leveringen. Het aantal verkeersbewegingen door leveringen van de brouwer, groothandel en de inzameling van afval zal één à twee keer per week plaatsvinden. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit niet op één dag gebeuren. Bovendien vinden deze bewegingen plaats in de dagperiode, waarin geluid meestal niet direct een probleem vormt. Een mogelijke geringe afwijking van het aantal verkeersbewegingen door leveranciers/afvalinzamelaar zal ons inziens niet voor een andere uitkomst van het akoestisch onderzoek zorgen.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. *Grond* **De parkeermogelijkheden in het plangebied zijn ontoereikend**

Indiener stelt dat de parkeermogelijkheden in en rond het plangebied ontoereikend zijn. Hiertoe worden de volgende argumenten aangedragen:

1. Er zijn geen openbare parkeerplaatsen, parkeren kan uitsluitend langs de openbare weg. Dit leidt tot verkeersstremmingen en opstoppingen.
2. In de berekening van de parkeerbehoefte zijn de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de horeca en detailhandel bij elkaar opgeteld. Echter zullen de bezoekers van de horeca en detailhandel geen gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen voor de bewoners. Er zijn daarom meer openbare parkeerplaatsen nodig.

²⁴ Artikel 5.1 onder a van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

²⁵ Besluit op grond van de Wegen verkeerswet

²⁶ Bijlage 14 bij de toelichting 'memo verkeerseffecten - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

3. Het is onduidelijk of indiener in het voorliggende plan nog bij haar eigen perceel kan parkeren. Er zijn nu twee openbare parkeerplaatsen aanwezig naast haar perceel. Deze lijken te verdwijnen in het nieuwe plan
- 4.

Inhoudelijke reactie

1. Voor het parkeren is een parkeerdrukonderzoek²⁷ uitgevoerd. Hierbij is niet geconstateerd dat het parkeren langs de openbare weg leidt tot verkeersstremmingen en opstoppen.
2. De parkeerplaats bij de nieuwbouw wordt openbaar toegankelijk. Deze is immers niet alleen voor de bewoners van de woningen, maar ook voor de klanten van de commerciële ruimten. De openbaarheid van het parkeerterrein is geborgd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer.
3. Indiener stelt dat er twee openbare parkeerplaatsen naast haar woning liggen. Hier is echter maar één officiële parkeerplaats als dusdanig ingericht. De door indiener aangedragen parkeerplaats maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De inrichting van het uiteindelijke Laefplein komt samen met een werkgroep van belanghebbenden en geïnteresseerden tot stand, waarvoor indiener ook is uitgenodigd. Ook wordt het ontwerp tijdens een algemene bewonersavond besproken. Hierbij wordt voorzien dat er in absolute zin geen openbare parkeerplaatsen verloren gaan, zodat de positieve parkeerbalans geborgd is. De inrichting van het plein staat echter los van deze planologische procedure.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. **Grond** **Vermindering zonlichttoetreding**

Uit de bezonningsstudie behorend bij het plan blijkt dat er sprake zal zijn van een forse vermindering van de lichttoetreding bij de woning van indiener. De dagelijkse afname van zonlicht op de woning is groot, maar valt binnen de geldende normen. Hieruit constateert indiener dat de situering en hoogte van de nieuwbouw niet past binnen het schaalniveau van de dorpse inrichting en uitstraling van Maasbree. Indiener stelt dat wanneer het plan ongewijzigd doorgaat, dit een waardedaling van haar woning betekent. Waarbij het volgens indiener niet meer dan billijk is dat de gemeente via het toekennen maatregelschade de gevolgen voor haar rekening neemt.

Inhoudelijke reactie

Het plan voorziet in een bouwplan van 2 bouwlagen met een kap achter de woning van indiener. Binnen het huidige planologisch kader²⁸ is ter plaatse bebouwing toegestaan met een goothoogte van maximaal 6 meter. De bouwhoogte is hierbij niet gemaximeerd. Het nieuwe planologisch kader maakt een goothoogte van maximaal 7,3 meter mogelijk. De bouwhoogte is hierbij maximaal 12 meter. Het gaat hierbij om een geringe toename van de goothoogte ten opzichte van het huidige planologisch kader. Daarnaast wordt met de nieuwe bouwhoogtes aansluiting gezocht bij de bouwregels voor 'Wonen' uit het huidige planologisch kader. Dit onderschrijft dat deze maat en schaal vaker voorkomt in de omgeving van het plangebied, waaruit te concluderen is dat dit een maat en schaal is die passend is binnen het dorpse karakter van Maasbree.

Voor zover gesteld wordt dat sprake is van een waardevermindering van de woning van indiener, wordt gewezen op de mogelijkheid om, nadat het planologisch kader (het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.²⁹ Via de voorgeschreven procedure zal dan bepaald worden of daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering van de betreffende woning. Indien dit aan de orde is, zal dit vervolgens ook gecompenseerd worden. Kortheidshalve wordt voor meer informatie hierover verwezen naar de gemeentelijke website.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een eventuele planschadeclaim staat los van deze ruimtelijke procedure.

²⁷ Bijlage 10 bij de toelichting 'Parkeerdrukonderzoek' – ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

²⁸ Bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

²⁹ Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

8. **Grond Jongerenontmoetingsplek**

Het ontwerpplan voorziet in de aanleg van een jongerenontmoetingsplek. Indiener vindt het volstrekt onbegrijpelijk dat hier ruimte wordt geboden aan een dergelijke voorziening. In de praktijk worden de Jongerenontmoetingsplek-gebouwtjes vaak gebruikt voor drugshandel, met alle negatieve gevolgen voor de leefomgeving van dien. Indiener verzoekt daarom deze mogelijkheid niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 6 van zienswijze 2. Korthedshalve verwijzen we voor de inhoudelijke reactie naar punt 6 van zienswijze 2.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. 'Jongerenontmoetingsplaats' wordt verwijderd uit de bestemmingsomschrijving³⁰. Ook wordt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor bouwwerken ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats niet meer opgenomen³¹.

9. **Grond Sanering bodemverontreiniging**

Door een bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat de gronden gesaneerd worden. Deze verontreiniging strekt zich ook uit over het perceel van indiener. Toen het bodemonderzoek plaats vond heeft indiener geen toegang verstrekt tot haar perceel, omdat het bezoek niet aangekondigd was en ze niet op de hoogte was van het doel van de werkzaamheden. Indiener geeft aan dat zij voor het uitvoeren van de saneringen wel graag wil meewerken.

Inhoudelijke reactie

De bodemgeschiktheid is een onderdeel van de beoordeling van de omgevingsvergunning en maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De sanering van de gronden wordt straks een voorwaarde bij de omgevingsvergunning. Wij stellen initiatiefnemer op de hoogte van de wens van indiener.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. **Grond Rechtsonzekerheid evenementen**

Indiener maakt ernstig bezwaar tegen een evenementenregeling met een onbeperkte frequentie. De geluids- en verkeersoverlast zal hiermee enorm toenemen. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor onevenredig aangetast. Indiener verzoekt om een evenementen beperkt toe te staan met een duidelijk maximum.

Daarnaast stelt indiener dat de omgeving regelmatig, met name tijdens evenementen, wordt blootgesteld aan urenlang aanhoudende geluidsvolumes. Deze overschrijden volgens indiener de 100dB binnen de woning. Het geluid blijft achter haar woning hangen, waardoor klankkastvorming ontstaat. Door de veel hogere nieuwbouw wordt gevreesd voor een versterking van dit effect.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 7 van zienswijze 2. Korthedshalve verwijzen we voor de inhoudelijke reactie naar punt 7 van zienswijze 2.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de Baarlosestraat is een beperking van het aantal evenementen in de planregels opgenomen: Evenementen zijn toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. De eindtijden en geluidsgrenswaarden uit het gemeentelijk evenementenbeleid worden opgenomen in de planregels.

³⁰ Artikel 5.1 van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

³¹ Artikel 5.3.2 van de planregels - ontwerpbestemmingsplan 'Laefplein Maasbree'

De voorlopige zienswijze d.d. 5 februari 2024, ontvangen d.d. 6 februari is op 19 februari 2024 vervangen met een definitieve zienswijze. In overleg met de indieners is alleen de definitieve zienswijze d.d. 19 februari meegenomen in onze afweging.

Wij hebben de zienswijzen als volgt samengevat:

1. **Grond Historische en archeologische waarden**

Het Laefplein, vroeger bekend als 'de Pool', bezit volgens indieners een significante historische waarde voor Maasbree. De plek is sinds 1786 in gebruik als waterput. In 1898 is hier een Wilhelminaboom geplant. Indieners stellen dat het bestemmingsplan deze historische elementen volledig negeert. Verzocht wordt om deze historische kenmerken te respecteren en in de plannen te integreren.

Inhoudelijke reactie

De waterput en Wilhelminaboom zijn niet gelegen binnen het plangebied. Daarmee zijn deze niet ruimtelijk relevant voor het bestemmingsplan. De inrichting van het uiteindelijke Laefplein komt samen met een werkgroep tot stand. Dit staat echter los van deze planologische procedure. Het plan regelt de specifieke inrichting van het plein en de omliggende openbare ruimte immers niet. Met inwoners gaan we in gesprek over hoe de historische waarden terug kunnen komen in de nieuwe inrichting. Indieners worden uitgenodigd voor deze bewonersavond.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Grond Geluidsoverlast bij evenementen en horeca**

Indieners maken zich zorgen over de leefbaarheid door de constante geluidsoverlast van evenementen en horeca. Gevraagd wordt om duidelijke maatregelen die deze aspecten aanpakken en verbeteren.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 7 uit zienswijze 2 en punt 3 uit zienswijze 3. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar de inhoudelijke reacties en de aanpassing op dit punt.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de Baarlosestraat is een beperking van het aantal evenementen in de planregels opgenomen. Evenementen worden door deze aanpassing toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. De eindtijden en geluidsgrenswaarden uit het gemeentelijk evenementenbeleid worden opgenomen in de planregels.

3. **Grond Hoogbouw**

Indieners stellen dat het bouwplan indruist tegen de bestaande bouwrestricties en dat dit het dorps karakter bedreigt. Gepleit wordt voor een heroverweging van het plan.

Inhoudelijke reactie

Het plan voorziet in een bouwplan van 2 bouwlagen met een kap. Deze maat en schaal komt vaker voor in Maasbree. Dit blijkt ook uit het feit dat met de nieuwe bouwhoogtes aansluiting gezocht wordt bij de bouwregels voor 'Wonen' uit het huidige planologisch kader³². Het dorpskarakter wordt ons inziens niet alleen bepaald door bouwhoogtes, maar bijvoorbeeld ook door de soort architectuur. Het plan is in een zorgvuldig proces met de onafhankelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen. Hierbij is de afweging gemaakt wat deze plek in Maasbree stedenbouwkundig kan dragen. Ook is naar aanleiding van de omgevingsdialoog de bouwhoogte ter plaatse van Baarlosestraat 7-7A omlaag gebracht naar 2 bouwlagen met een kap. De architectuur zorgt middels een 'knip' in de gevels voor een minder massief gevelbeeld. Hierdoor wordt de bebouwing minder volumineus ervaren. Ons

³² Bestemmingsplan 'Kern Maasbree'

inziens heeft het plan een maat en schaal die juist goed past binnen het dorpse karakter van Maasbree.

Uiteraard was een andere invulling van de plek ook mogelijk geweest. Dit is echter nooit ter sprake gebracht door initiatiefnemer. Het huidige plan voldoet aan het geldende beleid en sluit aan bij de dorpsvisie van Maasbree. Naast de stedenbouwkundig en architectonische opgaven zijn er ook andere opgaven zoals parkeren, waterberging en regionale woonafspraken die invloed hebben op het plan.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. *Grond* **Bodemsanering**

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging. Indieners eisen een grondige aanpak van de bodemverontreiniging en duidelijke communicatie over de saneringsmaatregelen.

Inhoudelijke reactie

De bodemgeschiktheid is een onderdeel van de beoordeling van de omgevingsvergunning. De sanering van de gronden wordt straks een voorwaarde bij de omgevingsvergunning en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. *Grond* **Verkeer en parkeren**

Indiener stelt dat de gevolgen van het afsluiten van de Baarlosestraat voor het Laefplein en de omliggende wijken onvoldoende is onderzocht. Zij maken zich zorgen over de toename van de verkeersdruk in de wijk. Verzocht wordt om een gedetailleerde verkeers- en parkeerstudie om de impact te minimaleren.

Inhoudelijke reactie

Wij interpreteren deze grond hetzelfde als punt 1 uit zienswijze 2 en punt 4 uit zienswijze 3. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar de reacties op deze punten.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie nota van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte wijzigingen aan het bestemmingsplan. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven.

Grond	Onderwerp	Wijziging
1.1	Beperking van rechten – evenementen	Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – uitsterfregeling evenementen' opgenomen. In de regels is ter plaatse van deze functieaanduiding een uitsterfconstructie opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat de oorspronkelijke evenementenregeling van toepassing is, zolang er geen bebouwing gerealiseerd is ten behoeve van de uitbreiding van het café.
1.2, 2.7, 3.3 en 3.10	Evenementen Laefplein	Voor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de Baarlosestraat is een beperking van het aantal evenementen in de planregels opgenomen. Evenementen worden door deze aanpassing toegestaan voor maximaal drie keer per jaar voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw. De eindtijden en geluidsgrenswaarden uit het gemeentelijk evenementenbeleid worden opgenomen in de planregels.
2.6 en 3.8	Jongerenontmoetingsplaats	'Jongerenontmoetingsplaats' wordt verwijderd uit de bestemmingsomschrijving. Ook wordt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor bouwwerken ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats geschrapt.

Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerp bestemmingsplan niet verlaten. Het bestemmingsplan kan met deze wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.