

Nota zienswijze omgevingsvergunning Heierveldlaan 5 te Maasbree

1. Inleiding

Op 17 februari 2020 hebben wij de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor een nieuwbouw woning op het adres Heierveldlaan 5 Maasbree. Op 3 april is besloten de ontwerp vergunning met Hogere Grenswaarde Wet geluidshinder in ontwerp te verlenen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging (4 april 2020 t/m 16 mei 2020) is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt:

- Zienswijze 1, ontvangst 15 mei 2020, geregistreerd onder zaaknummer 2215526
- Zienswijze 2, ontvangst 15 mei 2020, geregistreerd onder zaaknummer 2215574

Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn ingediend.

Uit een analyse blijkt dat beide zienswijzen veel overeenkomsten hebben / nagenoeg identiek zijn aan elkaar. Met deze reden zijn beide zienswijzen gezamenlijk samengevat in onderstaande tabel. In deze tabel is ook de beantwoording van de zienswijze opgenomen, als ook de eventuele gevolgen danwel aanpassingen aan het planvoornemen.

2. Samenvatting zienswijzen en beantwoording.

a.	Toename parkeerdruk
	Indieners zijn van mening dat er onvoldoende parkeergelegenheid is opgenomen voor de kapsalon en geeft aan dat de nagelstudio welke op de verdieping gevestigd is niet is meegenomen in de afweging. Indieners stellen daarbij enkele aanvullende vragen.
-	Welk aantal kappersstoelen is meegenomen in de berekening, los gezien van de salongrootte in m2?
	Reactie gemeente: Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is aangesloten op de parkeernorm zoals is vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Peel en Maas 2018, vastgesteld op 4 april 2018. Voor een kapsalon zijn geen specifieke parkeernormen opgesteld, deze kunnen worden geschaard onder detailhandel. De norm hiervoor 3,3 pp/100m2 bvo. Oppervlakte kapsalon is 60m2. Hieruit volgt een parkeernorm van $60/100 \times 3,3 = 2$ parkeerplaatsen. Er zijn er 3 gesitueerd en dat is ruim voldoende.
-	Is bij de salongrootte het aantal m2 van bovengelegen nagelstudio mee gerekend?
	Reactie gemeente: Conform het vigerende bestemmingsplan, artikel 8.4.3 Situering functies, zijn detailhandel, horeca, dienstverlening, bedrijvigheid en nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en in de kelder. In de huidige situatie maakt dit dat is gerekend met het totale vloeroppervlakte wat het pand op de begane grond heeft, zijnde 60 m2. Functies op de verdieping zijn niet meegenomen in de berekening, gezien ons deze niet bekend zijn en in strijd met het genoemde artikel worden uitgevoerd. De aanvrager van onderhavige ontwikkeling en exploitant van de kapsalon en nagelstudio waren niet op hoogte van deze restrictie uit het bestemmingsplan. Wij hebben hen op 27-05-2020 op hoogte gebracht, waarna zowel de aanvrager als de exploitant hebben toegezegd dat de activiteiten van de nagelstudio op de eerste verdieping te beëindigden per 28-05-2020.
-	Met hoeveel klanten is rekening gehouden in de berekening voor de bovengelegen nagel-salon?
	Reactie gemeente: niet zoals blijkt uit bovenstaande beantwoording.
-	Op welke manier wil de gemeente voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de salon tijdens drukte?
	Uit de stukken blijkt dat in voldoende mate kan worden voorzien in parkeergelegenheid. Daarbij kiest de gemeente in de Nota Parkeernormen ervoor om niet voor de piekbelasting het aantal parkeerplaatsen verplicht te stellen. Om de wisseling van klanten te kunnen afvangen zou

	de 3 ^e extra parkeerplaats kunnen worden gebruikt. Het zou bij een toevallige samenloop van omstandigheden kunnen dat er meer dan 3 auto's willen parkeren achter de kapsalon. Op dat moment dient te worden uitgeweken op parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
-	Op welke manier wordt verwacht dat het vele malen kleinere terrein achter de salon toereikend is voor de letterlijk vele parkeerbewegingen en manoeuvres per auto en voor het totaal aantal auto's?
	Reactie gemeente: Zoals blijkt uit afbeelding 11 opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing dat ter plaatse voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte beschikbaar is.
b.	Afname verkeersveiligheid
-	Indieners spreken zich uit ernstige zorgen te maken over de verkeersveiligheid. Zij geven aan dat het toevoegen van een woning en het creëren van de in- en uitritten in de bocht de verkeersveiligheid verslechteren. Indieners stellen daarbij enkele aanvullende vragen.
	Reactie gemeente: De in- en uitrit in de toekomstige situatie veranderd niet. De locatie als ook de totale breedte blijft gelijk, wat te zien is op onderstaande luchtfoto en het ontwerp op afbeelding 11 opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing. Omdat de ligging en breedte niet veranderd is er geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid. 
-	In het ontwerp is een breedte voorzien van 3,5 meter ten aanzien van de in- en uitrit van de salon. Dit is onvoldoende voor tweerichtingsverkeer, de minimaal voorgeschreven norm hiervoor is een breedte van 4,6 meter.
	Reactie gemeente: De inrit is slechts 3,5m breed en dat is acceptabel omdat de kans dat de bezoekers van de kapsalon elkaar moeten passeren niet echt aanwezig is. Immers men komt niet tegelijkertijd en men vertrekt ook niet tegelijkertijd.
-	Hoe is men tot het oordeel gekomen dat het toevoegen van de woning geen tot nauwelijks effect heeft op het aanwezige verkeerssysteem?
	Reactie gemeente: De verkeersgeneratie van 1 woning ligt tussen de 7 en 8 voertuigbewegingen per dag. Ter illustratie op de Molenstraat zijn zo'n 2200 bewegingen per dag en op de Past Leursstraat 4300 per dag. De toevoeging van 8 bewegingen per dag hebben dus geen invloed op het aanwezige verkeerssysteem.
-	Waarom is er geen oordeel over de verkeersveiligheid in voorgenomen omgevingsvergunning opgenomen?
	Reactie gemeente: Deze constatering is onjuist. In de Ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 3.6 Verkeer en Parkeren aandacht geschonken aan het onderdeel verkeersveiligheid, zijnde dat de toevoeging geen tot nauwelijks effect heeft op het aanwezige verkeerssysteem.
c.	Vergunningverlening in strijd met bestemmingsplan "Kern Maasbree"
	Indieners schetsen een beeld van de planologische mogelijkheden van de kavel ter plaatse en stellen enkele vragen welke de vergunningverlening in twijfel zou trekken.

-	Waarom is de brief welke de familie Hermans heeft gestuurd met het verzoek voor 'reparatie wooncontingent' en dus bestemming van het perceel Heierveldlaan 3 te Maasbree niet toegevoegd aan de stukken in de aanvraag?
	Reactie gemeente: Verzoek is toegevoegd aan de stukken.
-	Hoe is het mogelijk dat er zoveel concessies en wijzigen worden gedaan en toegezegd om de bouw van deze woning met verdere problematische en risicovolle gevolgen mogelijk te maken?
	Reactie gemeente: Uit het onderzoek in 2016 blijkt dat ten onrechte het bouwvlak ter plaatse is verkleind. Hierdoor is de toezegging gemaakt deze te repareren conform voorwaarden als opgenomen in de antwoordbrief.
-	Had de gemeente dan wel de huidige eigenaar van het perceel mij redelijkerwijs op de hoogte moeten stellen van het laatst genoemde besluit en toezegging?
	Reactie gemeente: Voor het repareren is een afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan Kern Maasbree noodzakelijk. De vergunning dient te worden gepubliceerd zodat belanghebbende op hoogte zijn van de veranderingen ter plaatse. Dit heeft conform wettelijke voorschriften plaatsgevonden. Daarnaast adviseert de gemeente de aanvrager om in gesprek te gaan met de omgeving, daarbij het planvoornemen toe te lichten. Gezien dit gesprek geen wettelijke verplichting kent, staat het de aanvrager vrij dit daadwerkelijk te doen en welke omwonenden zij daarbij benaderd.
-	Heeft de familie Hermans eerdergenoemd advies niet van de gemeente gekregen? En stel dat was niet het geval, hadden zij gevoelsmatig en redelijkerwijs de burens moeten informeren over de aangevraagde wijziging en toezegging?
	Reactie gemeente: Ook in deze vergunning heeft de gemeente de aanvragers verzocht in gesprek te gaan met de omwonenden.
-	Is het redelijk dat de gemeente een correctie toezegt 3 jaar nadat het bestemmingsplan is gewijzigd?
	Reactie gemeente: Er is bij de toezegging uit 2016 geen vervaldatum opgenomen. Hierdoor acht de gemeente het correct om 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan de vervallen bouw mogelijkheden nog te repareren.
-	Indieners zijn het niet eens met de conclusie 'De woning is zo vormgegeven dat deze qua materiaalgebruik en kleur aansluit op de panden in de nabije omgeving'.
	Reactie gemeente: Gemeente Peel n Maas is in principe welstandsvrij. Enkel in bepaalde gebieden (zoals centra en monumentale panden) kent de gemeente een kwalitatieve toets op welstand. Deze beleidslijn is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Onderhavig planvoornemen bevindt zich niet in een gebied waar de welstandstoets verplicht is gesteld en is de planontwikkeling dus welstandsvrij. Echter gezien de ligging in het entreegebied hecht de gemeente waarde aan een passende en kwalitatief goede ontwikkeling. Met deze reden is het ontwerp toch besproken met de Dorpsbouwmeester (onafhankelijk adviesorgaan van de gemeente over ruimtelijke kwaliteit). Deze heeft geconcludeerd: 'De woning is zo vormgegeven dat deze qua materiaalgebruik en kleur aansluit op de panden in de nabije omgeving'.
d.	Waardevermindering eigen woning
	Indieners zijn van mening dat de ontwikkeling van een woning en het veranderen van de parkeermogelijkheden voor de kapsalon een waardevermindering voor eigen woning veroorzaakt.
	Reactie gemeente: Het staat de indieners vrij om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.
-	Is er überhaupt in het beoordelen van de vergunning rekening gehouden met de gevolgen voor de burens bij verlening van vergunning?
	Reactie gemeente: Om de vergunningverlening voor de bouw van de woning te motiveren is de Ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is gemotiveerd wat het effect van de ontwikkeling op de omgeving is en hoe hiermee rekening wordt gehouden.
	Indieners stellen de vraag of er andere opties overwogen of besproken om de aanvragers tegemoet te komen in hun plannen? Daarbij schetsen de indieners een proces van kavelsplitsing en/of andere scenario's.

	Reactie gemeente: Aanvragers hebben onderhavig planvoornemen aan de gemeente voorgelegd. Dit past binnen de gedane toezegging uit 2016. Op kleine onderdelen is dit planvoornemen in het proces van vergunningverlening aangepast, zoals het ontwerp van de woning, de tuinmuur en het parkeren op het terrein van de kapsalon. Een andere optie is niet meegenomen in de scope van het project, gezien hier ook niet de noodzaak toe was.
e.	Privacy vermindering: inbreuk op bestaande privacy situatie
-	Indieners omschrijven dat zij het gevoel hebben dat door het bouwen van de woning, de privacy voor de aangesloten percelen en woningen zal afnemen.
	Reactie gemeente: Wij hebben begrip voor uw gevoel en hebben maximaal geprobeerd rekening te houden met het waarborgen van uw privacy, passend binnen wet- en regelgeving. Dit blijkt onder andere uit de afstanden tot de zijdelinkse perceelsgrenzen, welke in lijn zijn met huidige wet- en regelgeving.
f.	Toekomstige bouw mogelijkheden die door dit ontwerp ontstaan en verdergaande nadelige gevolgen hiervan.
-	Indieners spreken de zorgen uit dat door de huidige ontwikkeling, eventuele opvolgende ontwikkelingen op gang kunnen worden gebracht. Daarbij noemen indieners een maximale bouwhoogte van 15 meter en de mogelijkheid tot het oprichten van meerdere woningen.
	Reactie gemeente: De omschreven constatering is onjuist. Onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, wat betekent dat enkel dat wat aangevraagd is wordt mogelijk gemaakt. Aanvragers en toekomstige eigenaren dienen zich te houden aan voorschriften en bepalingen als opgenomen in de stukken welke onderdeel uitmaken van de vergunning. Het is daarmee dus niet mogelijk meer woningen op te richten of te bouwen tot een bouwhoogte hoger dan opgenomen in de bouwtekeningen. Daarbij stelt het gemeentelijk beleid dat het toevoegen van woningen niet zomaar is toegestaan. Hiervoor verwijzen wij naar de Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018, waar in de Ruimtelijke onderbouwing ook naar is verwezen.
g.	Indieners omschrijven afsluitend nog enkele losse zaken welke een emotionele lading dragen en waardoor de indieners een heel erg naar gevoel aan deze kwestie overhouden. Ze benaderukken daarbij de subjectiviteit.
	Reactie gemeente: Wij hebben begrip voor uw gevoel en willen u graag deze beantwoording als ook het doorlopen proces in een gesprek nader toelichten. Wij herkennen ons echter niet in de gedane constatering, zoals de relatie welke gelegd wordt tussen aanvrager en bestuurder. Het vergunningsproces is zoals wettelijke voorschriften doorlopen.