

Aan het college van Burgemeester en Wethouders - gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB Panningen

Maasbree, 14 mei 2020



Betreft:

Zienswijze met betrekking tot 'ontwerp-omgevingsvergunning Heierveldlaan 5 te Maasbree' met zaaknummer 18942170085

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer 18942170085 ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Heierveldlaan 5 Maasbree. Het verzoek aan u, om op grond van dit schrijven, de vergunning niet te verlenen met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning Heierveldlaan 5 te Maasbree met zaaknummer 18942170085.

Graag wil ik voor alle duidelijkheid hierbij benoemen dat bij publicatie in de staatcourant dit onder zaaknummer 18942170085 is geregistreerd. In de diverse documenten van de gemeente worden afwijkende zaaknummers gehanteerd, namelijk 1894/2019/2170085 en 1894/2020/2170085. Dit voorafgaande benoemd hebbende om (vorm)fouten te voorkomen wordt hier dus over hetzelfde voorgenomen besluit gesproken.

Het voorgenomen besluit heeft mijns inziens diverse nadelige gevolgen en is daarnaast in strijd met bestaande en beschikbare besluiten in het kader van planologie, deze zal ik navolgend opsommen:

- a) Toename parkeerdruk
- b) Verkeersveiligheid neemt af
- c) Vergunningverlening in strijd met bestemmingsplan "Kern Maasbree"
- d) Waardevermindering eigen woning
- e) Privacy vermindering: inbreuk op bestaande privacy situatie
- f) Toekomstige bouwmogelijkheden die door dit ontwerpbesluit ontstaan en verdergaande nadelige gevolgen hiervan

Aansluitend wil ik graag de bovengenoemde punten motiveren en eventuele vragen hierover stellen. Hierbij heb ik zoveel mogelijk naar de feitelijkeheden gekeken, maar ook mijn gevoel en persoonlijke visie heb ik laten spreken.

Per punt allereerst een argumentatie, daarna de vragen welke het zijn gedrukt met daar omheen de achtergrond van de vraag.

a) Toename parkeerdruk:

Door het verlenen van de vergunning zal het aantal parkeerplaatsen waarin de kapsalon op dit moment voorziet komen te vervallen. Het aantal plekken op dit moment bedraagt minimaal 6. Er is geen vakkenscheiding aanwezig, echter kunnen deze minimaal parkeren op het bestaande terrein. In de ontwerp-omgevingsvergunning zijn voor de salon op Heierveldlaan 3 in totaal 3 parkeerplekken voorzien, dit is volgens de norm gekeken naar het aantal m2 van de kapsalon. Er wordt benoemd dat hierin ook rekening is gehouden met het aantal stoelen in de zaak. Boven de salon is tevens een nagelstudio gevestigd waarover niets

in de stukken is terug te vinden. Op dagen dat het druk is in de salon wordt de parkeerplaats ook goed gebruikt en zijn 3 parkeerplekken ontoereikend. In de nabije omgeving is weinig extra vrije parkeerruimte op deze dagen daar de supermarkt aan de overkant van de weg ook voor veel parkeerbewegingen zorgt. De 2 parkeerplekken gelegen aan de overzijde van de salon zijn gerealiseerd bij de bouw van het appartementencomplex Heierveldlaan 4 t/m 8 en in de omgevingsvergunning destijds meegerekend als zijnde parkeercapaciteit voor de bewoners van dit pand om te voldoen aan de geldende eisen.

Vragen:

- **Welk aantal kappersstoelen is mee genomen in de berekening los gezien van de salongrootte in m2?**
- **Is bij de salongrootte het aantal m2 van de bovengelegen nagelstudio mee gerekend?**
- **Met hoeveel klanten is rekening gehouden in de berekening voor de bovengelegen nagelsalon?**
- **Op welke manier wil de gemeente voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de salon tijdens drukte?** Hierbij rekening houdende met het feit dat de omgeving geen extra mogelijkheden biedt doordat de drukte in de salon gelijk valt met drukte bij de omliggende bedrijven zoals de Jumbo. Daarnaast het feit dat de parkeervoorziening tegenover het pand is gecalculeerd voor de bewoners Heierveldlaan 4 t/m 8 en deze 'truc' ervoor heeft gezorgd dat dit pand gerealiseerd kon worden.
- Er is enkel gekeken naar cijfers en wettelijke kaders, echter verbaasd het mij dat er niet gekeken is naar de doelgroep van de kapsalon. De oudere doelgroep (veelal 70-plus) heeft momenteel veel moeite om hun auto juist te parkeren op de grote parkeerplaats waar vele manoeuvres (gelukkig) mogelijk zijn. Het parkeren is (met alle respect voor de klanten van de salon) een kostelijk vermaak om te zien en verloopt alles behalve moeiteloos. **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?**

b) Verkeersveiligheid neemt af

Ernstige zorgen maak ik mij over de verkeersveiligheid, deze zijn ook geuit in het gesprek wat juli 2019 heeft plaatsgevonden met fam. Hermans en de burens op Heierveldlaan 1 en ondergetekende. In de huidige situatie kan vanaf de in- en uitrit van de parkeerplaats van de salon een goede inschatting worden gemaakt of het veilig is met de auto in- of het uit te rijden. De in- en uitrit bevindt zich aan een drukke weg waar veel (vracht)verkeer en veel schoolgaande kinderen met ouders gebruik van maken. Het is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern. In de nieuwe situatie welke ontstaat na het verlenen van de vergunning zal dit overzicht weg zijn. De in- en uitrit komt dan direct naast het pand te liggen waardoor er geen overzicht op de verkeerssituatie zal zijn. De automobilist zal niet vanaf de in- en uitrit in kunnen schatten of het veilig is om deze te verlaten. Daarnaast is er in het ontwerp een breedte voorzien van 3,5 mtr 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. In het ontwerp omgevingsvergunning wordt benoemd dat *"het toevoegen van één enkele woning heeft geen tot nauwelijks effect op het aanwezige verkeerssysteem"*.

Vragen:

- **Hoe is men tot het oordeel gekomen dat het toevoegen van de woning geen tot nauwelijks effect heeft op het aanwezige verkeerssysteem?** De

in- en uitrit wordt verlegd waardoor de situatie compleet veranderd en er in mijn ogen een gevaarlijke situatie ontstaat voor weggebruikers en klanten van de salon. Dit geldt zowel voor de verkeerssituatie op de weg als op het terrein zelf.

- In de omgevingsvergunning lees ik niets over verkeersveiligheid terwijl de situatie op deze plek in het centrum alles behalve rustig is te noemen.

Waarom is er geen oordeel over de verkeersveiligheid in voorgenomen omgevingsvergunning opgenomen? Deze zorgen zijn in juli geuit richting de familie Hermans, dit is ook summier omschreven in het gespreksverslag welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

c) Vergunningverlening in strijd met bestemmingsplan "Kern Maasbree"

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Maasbree", vastgesteld op 25 juni 2013. Binnen het plangebied geldt de bestemming "Gemengd". Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en wonen. Alleen het gedeelte van het perceel met bebouwing met adres Heierveldlaan 1-3 is gelegen in een bouwvlak en heeft de functieaanduiding 'detailhandel'. Dat betekent dat het noordelijk gedeelte van het perceel (sectie K, nr. 3221) niet bebouwd mag worden. Het omgevingsbesluit maakt realisatie van een woning mogelijk op het perceel waar in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen. Artikel 8.2.1 onder a geeft aan dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Hierdoor is de planontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan.

Vóór 25 juni 2013 locatie lag de binnen het voorgaande bestemmingsplan 'Centrum Maasbree'. Dit bestemmingplan is 28 juni 1994 vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrumdoeleinden' en is gelegen binnen een bouwvlak. In januari 2016 heeft de aanvrager een brief verzonden aan gemeente Peel en Maas inzake de bestemming van het perceel naast Heierveldlaan 3 (Heierveldlaan 5) te Maasbree. In deze brief concludeert de aanvrager dat ter plaatse van het genoemde perceel een foutieve bestemming is opgenomen, waardoor een bouwkwavel is komen te vervallen. De aanvrager verzoekt daarbij om een reparatie van deze fout. Gemeente Peel en Maas heeft op 18 maart 2016 per brief gereageerd naar de aanvrager. De gemeente onderschrijft de door de aanvrager genoemde fout en concludeert dat bepaalde rechten uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Centrum Maasbree" niet zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Kern Maasbree". De gemeente zegt toe dat de fout dient te worden hersteld bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan of indien zich ontwikkelingen op de locatie voordoen.

Vragen:

- In het besluitdocument is de brief van de gemeente gericht aan de familie Hermans opgenomen. **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?**
- De gemeente zegt toe de fout te herstellen, daarmee zou de aanvraag nog niet in het eerdere besluit van de voormalige gemeente Maasbree vallen daar het 'noordelijke gedeelte van het perceel niet bebouwd mag worden'. **Hoe is het mogelijk dat er zoveel concessies en wijzigingen worden gedaan en toegezegd om de bouw van deze woning met verdere problematische en risicovolle gevolgen mogelijk te maken?**
- In maart 2014 heb ik mijn huidige woning gekocht in de wetenschap dat het toen geldende bestemmingsplan geen woningbouw op het naastgelegen perceel

mogelijk was. **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?** In mijn contacten met de gemeente is constant benoemd dat overleg (over en weer met de eigenaar van het perceel) de voorkeur verdiend, aldus dhr. Paul Cuppen, gem Peel en Maas). Dit advies heb ik ten harte genomen en zelf contact opgenomen de dhr. en mevr. Hermans. Van deze afspraak (juli 2019) is door dhr. en mvr. Hermans een verslag gemaakt welke doet vermoeden dat zowel de burens op Heierveldlaan 1 alsmede ik dit verslag hebben geaccordeerd, dat is echter niet het geval. Hierin staat dat de familie de burens op de hoogte zal houden omtrent de ontwikkelingen. Achteraf blijkt nu dat het vriendelijke advies van dhr. Cuppen (gem. Peel en Maas) blijkbaar niet ten harte is genomen door Hermans. Gevoelsmatig een kwalijke zaak omdat dhr. en mevr. Hermans na het ontvangen van de brief (verzonden op 18 maart 2016) beide burens in ieder geval op de hoogte had kunnen stellen van de voorgenomen plannen en het contact met de gemeente hierover. **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?**

- **Is het redelijk dat de gemeente een correctie toezegt 3 jaar nadat het bestemmingsplan is gewijzigd?** In mijn optiek heeft de familie Hermans zelf de verantwoordelijkheid laten liggen om geïnformeerd te blijven over wijzigingen aangaande een eigen perceel. Na publicatie van een vergunningsaanvraag heb ik als burger 6 weken om een gestoelde zienswijze in te dienen en aansluitend een dito bezwaar. In het geval van Hermans wordt per brief 3 jaar na datum toegezegd dat het gecorrigeerd zal worden.
- In de voorgenomen vergunning is te lezen dat *'De woning is zo vormgegeven dat deze qua materiaalgebruik en kleur aansluit op de panden in de nabije omgeving'*. Dat is enorme mooie taal, maar er is werkelijk niets aan het ontwerp van deze 'blokkendoos' woning dat ook maar aansluit op de karakteristieke nabij gelegen woningen. De appartementen op Heierveldlaan 6-8 zijn een heel goed voorbeeld van een ontwerp dat *qua materiaalgebruik en kleur aansluit op de panden in de nabije omgeving*. **Hoe kan het zijn dat dit als argumentatie is opgenomen in de voorgenomen vergunning? Kunt u opnieuw kijken naar deze onderbouwing?**

d) Waardevermindering eigen woning

Zoals reeds omschreven in voorgaand punt bij de eerste vraag heb ik in maart 2014 mijn huidige woning gekocht in de wetenschap dat in het toen geldende bestemmingsplan geen woningbouw op het naastgelegen perceel mogelijk was. Grote pluspunten aan deze woning zijn met name de vrije ligging, de ruimte en daardoor de rust, dit in hartje centrum Maasbree. Met het verlenen van de vergunning zullen deze pluspunten teniet worden gedaan en op de verkoopwaarde van de woning ernstig ingeleverd worden. In 2016 wordt op bovengenoemd besluit (punt c) schriftelijk door de gemeente gereageerd met de toezegging dit te herstellen. Het eerste bericht hierover naar de omgeving volgt pas (raar genoeg) in juli 2019. Gezien de plannen voor de bouw op Heierveldlaan 5 alsmede de plannen voor de aanpassingen op het perceel van de kapsalon op Heierveldlaan 3 maak ik mij serieuze zorgen over de waarde van mijn woning na de realisatie hiervan (dus na het verlenen van de vergunning). Ten eerste zal er een woning worden gebouwd op een plek waar eerst enkel een grote parkeerplaats was. Het vrije uitzicht vanuit de woning op Molenstraat 7 én Heierveldlaan 1 wordt hierdoor ernstig belemmerd. De pijn daarin is nog groter gezien het feit dat de appartementen Heierveldlaan 6 t/m 8 ook onder valse voorwendselen dan wel trucjes in de vergunning zijn gebouwd. Hierdoor is namelijk

het vrije zicht dat er was richting de kern van het dorp en met name het zicht op het belangrijkste symbool en icoon van een hecht dorp als Maasbree (de kerk) voor mij en het woonadres Molenstraat 7 verloren gegaan. De woning krijgt een etage waardoor ook het gevoel van vrijheid en privacy in de eigen tuin wordt aangetast. Naast de woningbouw (Heierveldlaan 5) op het noordelijke gedeelte van het gecombineerde perceel Heierveldlaan 3-5 gaat mijn perceel straks een parkeerplaats krijgen (Heierveldlaan 3) dat pal naast de tuin en het perfect gesitueerde terras is gelegen. Waar nu een tuin ligt, rust is en men dit gebruikt zoals we mogen verwachten van een tuin, komt straks een parkeerplaats waar het een komen en gaan is van auto's. Zeker op vrije en drukke dagen zal het geen pretje zijn om hier op enkele meters afstand van te zitten. Hierbij ook nog rekening houdende met het rijgedrag van de salonklanten en de te krappe in- en uitrit situatie in het voorgenomen plan welke voor veel overlast zullen zorgen. Potentiële kopers voor de woning op Molenstraat 7 zullen dit ook niet kunnen negeren en dit meenemen in hun afweging. Het zicht wordt dus belemmerd door de nieuwbouw en rust in de tuin is weg.

Vragen:

- **Is er überhaupt in het beoordelen van de vergunning rekening gehouden met de gevolgen voor de burens bij verlening van vergunning?** Niet enkel het feit bekeken welke gevolgen de bouw voor waardevermindering en leefbaarheid zal hebben maar ook het feit dat straks zowel Heierveldlaan 1 alsmede Molenstraat 7 een parkeerplaats pal naast hun tuin hebben liggen.
- **Zijn er andere opties overwogen of besproken om dhr. en mevr. Hermans tegemoet te komen in hun plannen?** Allereerst is het perceel gesplitst en daarna de vergunning ingediend. **Was dit de juiste volgorde in het proces?** Dit na het gesprek met de burens en hun geuite zorgen. De optie om het bouwperceel Heierveldlaan 5 te verkleinen en het perceel van de kapsalon groter te houden om parkeerproblematiek te voorkomen en verkeersveiligheid te waarborgen was ook een mogelijkheid geweest. **Waarom is er in dit geval van één scenario uit gegaan?** Zoals gezegd, burens op Molenstraat 7 en Heierveldlaan 1 hadden hun bedenkingen over het voorgenomen plan al kenbaar gemaakt. Waarbij in het gesprek geen ruimte was om ons tegemoet te komen, het ging enkel om de wensen van Hermans. **Waarom is er geen verdere ruggespraak geweest?**

g) Privacy vermindering: inbreuk op bestaande privacy situatie

Door het bouwen van de woning zal de privacy voor de aangesloten percelen en woningen afnemen. Nogmaals herhalende dat het huidige bestemming simpelweg niet voorziet in de bouw van een woning. Ook de gevolgen van het parkeerterrein achter de salon op Heierveldlaan 3 welke aansluit op de tuin van zowel Heierveldlaan 1 als Molenstraat 7 is geen prettig idee, maar roept daarnaast een groot gevoel van onveiligheid op. Heierveldlaan 5 wordt voornemens een woning met een etage. Dat wil zeggen dat er extra inkijk ontstaat in de tuinen, waardoor ook het gevoel van privacy verloren gaat. Ook hier de verwijzing terug naar de waardevermindering.

Vragen:

- op dit moment hierover geen vragen, het betreft een gevoel. De gevoel zou beschermd dan wel voorkomen moeten worden door de geldende ruimtelijke plannen.

h) Toekomstige bouwmogelijkheden die door dit ontwerp ontstaan en verdergaande nadelige gevolgen hiervan.

Met het mogelijk maken van de bouw van deze woning wordt de weg vrij geruimd voor toekomstige bouw mogelijkheden. Het betreft een perceel met een gemeente bestemming. Binnen het bouwvlak mag hier dan 15 meter hoogte gebouwd worden, waarbij het aantal woningen niet ter zake doende is. Dit zou in de toekomst na dhr. en mevr. Hermans - welke reeds op leeftijd zijn - kunnen betekenen dat als een projectontwikkelaar of andere investeerder het perceel in eigendom krijgt deze hier een ander complex neer kan zetten om een verdienmodel te stand te brengen. Hierbij valt te denken aan hoogbouw tot 15 meter met bv. een reeks appartement of studio's welke net voldoende groot zijn om aan woonnormen en -eisen te voldoen maar waardoor wel het maximaal aantal zelfstandige woonadressen op deze kavel kan worden verkregen. Dit lijkt mij geen wenselijke situatie op deze plek.

Vragen:

- **Wat geeft mij de zekerheid dat bovenstaande niet het geval gaat zijn?**
- **Is dit risico bij de beoordeling van de aanvraag vergunning meegenomen?**

De opgesomde en uitgewerkte nadelige gevolgen bij punt a t/m h en de hierbij horende vragen heb ik u zo goed mogelijk proberen mee te nemen in de weg zoals het traject is doorlopen. Indien gewenst kan ik bijlages aanleveren welke mijn diverse beweringen en bevestigingen op de casus kunnen steunen dan wel als bewijs kunnen dienen voor de gestelde beweringen. Mijn inziens zijn deze van grotere toegevoegde waarde later in het traject.

Daarnaast heb ik geprobeerd om naast niet enkel objectief mijn bedenkingen over het voorgenomen besluit te benoemen maar ook mijn gevoel te laten spreken. Vaak is dit een goede raadgever.

Er zijn enkele losse zaken welke ik nog wil delen waardoor ik ook emotioneel een heel erg naar gevoel aan deze kwestie overhoud. Laat ik hierbij benadrukken dat onderstaande opmerkingen gebaseerd zijn op subjectiviteit:

- Het feit dat fam. Hermans in juli 2019 omwonenden informeert over hun plannen. In mijn optiek waren ze vanaf 2016 (dan wel eerder) voornemens te gaan bouwen op het perceel Heierveldlaan 5.
- Op het moment dat ik met de gemeente in contact ben gekomen (voornamelijk met dhr. Paul Cuppen) heb ik na meermaals contact (waarbij ik van het kastje naar de muur werd gestuurd) benoemd dat ik een vreemd en naar gevoel bij het verloop van deze kwestie had. Hierbij heb ik aangegeven dat de perceeleigenaren familie van onze (welliswaar zeer gewaardeerde) wethouder Wim Hermans zijn en mocht hopen dat het verloop daarmee niets te maken had. Na dit contact leek het proces ineens anders te lopen en werden we net wat anders geïnformeerd. Ineens leek het erop alsof de eisen voor de vergunningsaanvraag strenger werden nageleefd waardoor de fam. Hermans niet zo voortvarend van start kon gaan dan ze hadden gehoopt en met ons in de tussentijd (na de eerste aanvraag) gecommuniceerd.
- Dhr. Cuppen heeft mij in de eerdere telefonische gesprekken verzekerd dat een bestemmingsplan niet zomaar kan worden gewijzigd en de familie netjes de procedure moet doorlopen. Echter is er niemand bij de gemeente geweest die ook maar iets heeft benoemd over de toezegging van de gemeente in 2016. Dat vind ik heel erg vreemd en dit voelt daadwerkelijk alsof 'we' nog even 'samen' wat informatie achter houden zodat dit zo snel mogelijk geregeld is voor Hermans en de omgeving vooral niet slimmer maken door hun van informatie te voorzien.

In ieder geval wil ik u hartelijk danken voor de mogelijkheid om mijns zienswijze in deze kwestie met u te delen. Laat ik daarbij opmerken dat ik nog bezig ben om verdere stappen samen met mijn adviseur uit te werken. Ik ben me er terdege van bewust dat ik naast de concrete verwijzingen in deze zienswijze ook met regelmaat een persoonlijke noot heb toegevoegd waarbij ik ook mijn gevoel laat spreken. Daarbij denk ik ook dat deze kwestie naast het betrekken van alle feitelijkheden het ook behoeft om het gevoel bij het voorgenomen besluit uit te spreken. Met name bij het verloop van het proces speelt dit een rol omdat dit - zoals uit voorgaande hopelijk is gebleken - bij een staatsburger vele vragen, maar ook teleurstellingen en verlies van vertrouwen in de besluitvorming en gang van zaken bij de gemeente oproept.

Graag wil ik afsluiten met het verzoek aan u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning Heierveldlaan 5 te Maasbree met zaaknummer 18942170085.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Leo Spreuwenberg
Molenstraat 7
5993 CJ Maasbree
