

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan 'Piushof Panningen'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Piushof Panningen' maakt de herontwikkeling van de woningbouwlocatie gelegen aan de John F. Kennedylaanaan en de Piushof in Panningen mogelijk. Dit door middel van een flexibele regeling waarbij alleen het bouwvlak, de bouwhoogtes en het maximale aantal woningen is geregeld. De exacte invulling en situering van voorzieningen komt later in overleg met de ontwikkelende partij aan de orde.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerp op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen (van 5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018). Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Gedurende de termijn van inzage heeft een ieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Van deze mogelijkheid van zienswijze is één keer gebruik gemaakt. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. Er zijn verder geen zienswijzen buiten de termijn ingediend. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamant is deze nota anoniem opgesteld.

De ingekomen zienswijze is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elk onderdeel is een reactie geformuleerd en aangegeven of deze gegrond of ongegrond is en of de reactie zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van deze nota is nog een ambtshalve aanpassing van het plan opgenomen. Dit betreft het overnemen van de regels uit het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'.

2. Zienswijzen

We hebben op het bestemmingsplan 'Piushof Panningen' één zienswijze binnengekregen. Deze zienswijze is binnengekomen op 1 augustus 2018 en daarmee binnen de termijn.

Samenvatting

De zienswijze is als volgt samen te vatten:

1. Reclamant spreekt het bezwaar uit dat de weg aan de achterzijde van de woning gaat verdwijnen en zal worden vervangen door een twee meter breed pad. De woning van reclamant betreft een zogenaamde tussen-woning. Reclamant stelt voor een goede bereikbaarheid afhankelijk te zijn van de achterkant van de woning;
2. Het tweede bezwaar van reclamant bestaat uit het te verwachten bouwpeil van de nieuwe woningen. Vernomen is dat de toekomstige woningen dertig centimeter hoger zullen komen te liggen dan de nu bestaande woningen. Men wil graag duidelijkheid over de afwatering.

Inhoudelijke reactie

Ad 1: De zienswijze wordt ongegrond verklaard en niet overgenomen. Toelichting:

Voorop gesteld wordt dat de feitelijke inrichting niet geregeld wordt met het voorliggende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan creëert een zeer flexibele mogelijkheid voor herinrichting van het gehele gebied (woningen en infrastructuur). Daarbij verdient het opmerking dat het nieuwe bestemmingsplan nog alle ruimte en mogelijkheden biedt voor de inrichting aan de achterzijde van de woning van reclamant.

Met betrekking tot de fysieke inrichting kan als stand van zaken het volgende worden gezegd. De thans aanwezig ontsluiting – waarbij overigens een gesloten verklaring geldt voor auto's uitgezonderd voor aanwonenden – aan de achterzijde van de woningen zal sowieso als ontsluiting gehandhaafd blijven. Bij de fysieke herinrichting wordt beoogd twee aanpassingen door te voeren. De inrichting zal enerzijds verfraaid worden. Anderzijds zal de inrichting zo plaatsvinden dat het gebruik voorbehouden gaat zijn aan aanwonenden. Het doorgaand (niet gemotoriseerd) verkeer dat op dit moment gebruik maakt van het pad, zal worden omgeleid.

Ad 2: De zienswijze wordt ongegrond verklaard en niet overgenomen. Toelichting:

De regeling rondom het bouwpeil wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet gewijzigd ten opzichte van de op dit moment geldende regeling (het op dit moment geldende bouwpeil). Ten aanzien van de afwatering (vuilwater en hemelwater) wordt opgemerkt dat hiervoor voorzieningen moeten en zullen worden getroffen. Hoe een en ander vormgegeven gaat worden zal eerst inzichtelijk worden bij de uitwerking van het nog door de ontwikkelende partij op te stellen civieltechnisch plan. Reclamant kan worden betrokken bij de totstandkoming van dit civiel technisch plan opdat hij het belang van de afwatering in relatie tot zijn perceel inzichtelijk heeft.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van de toelichting, de verbeelding of de regels.

3. Ambtelijke wijzigingen

Gedurende de periode van inzage is ambtelijk geconstateerd dat geen expliciet regeling is opgenomen in de planregels ten behoeve van parkeernormen. In de toelichting is de norm wel opgenomen. Ondanks de eigendomspositie van de gemeente en de sterke rol van de gemeente bij de invulling van de concrete ontwikkeling, wordt het toch wenselijk geacht meer rechtsgrond te leggen onder een concrete regeling ten aanzien van parkeervoorschriften. Dit te meer nu het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' met dit bestemmingsplan wordt overschreven. Het plan is op dit onderdeel dan ook gewijzigd en aangevuld door het opnemen van een expliciete planregel.