



VASTSTELLINGSBESLUIT
Bestemmingsplan Onze Lieve Vrouwestraat
50-52 te Ospel
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

31 mei 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Procedure	3
1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	3
1.2 Ontwerp bestemmingsplan Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Lijst van reclamanten	4
3. Inhoud en beoordeling zienswijzen	4
3.1 Café de Prins, Onze Lieve Vrouwestraat 81	4
3.3 Conclusie	8
4. Ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan.....	9
5. Exploitatieplan.....	10
6. Besluit.....	11

1. Procedure

1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Dit overleg heeft plaatsgevonden voordat het ontwerp bestemmingsplan werd opgesteld.

Uit het vooroverleg zijn geen reacties binnengekomen, die hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

1.2 Ontwerp bestemmingsplan Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel

Van 24 december 2021 tot en met 3 februari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel ter visie gelegen.

Gedurende deze inzageperiode kon iedereen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk dan wel mondeling gemotiveerde zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad

Onderhavig vaststellingsbesluit wordt met het vast te stellen bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Nederweert.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Café de Prins, Onze Lieve Vrouwestraat 81
- Bewoner, Onze Lieve Vrouwestraat 48

2.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen is gelijk aan de termijn van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat zienswijzen uiterlijk 3 februari 2022 moesten zijn ingediend. De zienswijzen van Café de Prins en de bewoner van de Onze Lieve Vrouwestraat 48 zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand is de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. De zienswijze is in haar geheel bekeken en afgewogen.

3.1 Café de Prins, Onze Lieve Vrouwestraat 81

Zienswijze I:

Indiener geeft aan dat het plangebied in het verleden een zakelijke bestemming kende als bakkerij/winkel. Bij omzetting naar een woonbestemming vreest indiener voor hinder in zijn bedrijfsvoering, o.a. klachten over geluidsoverlast.

Beoordeling I:

Binnen het bestaande pand in het plangebied zijn naast de genoemde bakkerij/winkel ook twee wooneenheden aanwezig. Conform de beheersverordening 'Ospel 2014' zijn deze ter plaatse ook toegestaan. Binnen de geldende centrubestemming is wonen namelijk toegestaan in bestaande woningen die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening (zijnde 3 juni 2014). Op dat moment waren de twee woningen in het plangebied aanwezig. Het plangebied kende in de huidige situatie kortom ook al een gebruik voor wonen, waardoor het café toen ook rekening moest houden met deze bestaande woonsituatie. Wat betreft hinder wordt het café volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als een activiteit van milieucategorie 1 (categorie 'Cafés, bars'). Hiervoor wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd voor de aspecten geluid en gevaar en 0 meter voor de aspecten stof en geur.

Het plangebied en omgeving liggen in het centrum van de kern Ospel en zijn in de huidige beheersverordening ook als zodanig bestemd (bestemming 'Centrum').

In dit gebied is sprake van een diversiteit aan functies, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen. Op

basis van deze ligging in gemengd gebied mogen de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstep worden verlaagd, in dit geval naar 0 meter voor geluid en gevaar. De kleinste afstand tussen het bestemmingsvlak voor het café en het bouwvlak voor de nieuwe woningen bedraagt ca. 17,5 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 0 meter op basis van gemengd gebied. Aan de richtafstand van 10 meter, die zou gelden indien sprake zou zijn van een rustige woonwijk, wordt eveneens ruimschoots voldaan. Bovendien is het bouwvlak voor het appartementencomplex iets verder naar achteren geprojecteerd, ten opzichte van het bouwvlak uit de vigerende beheersverordening. De afstand van de woningen tot de horecagelegenheid is daarmee zelfs nog met ca. 1,7 meter vergroot. Daarmee is sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie I:

Samengevat wordt ruimschoots voldoende afstand in acht genomen tussen het café van indiener en de geplande woningbouw. Daarbij wordt de woonfunctie niet dichterbij de horecavoorziening geprojecteerd dan volgens de vigerende beheersverordening reeds is toegestaan, maar wordt de tussenliggende afstand zelfs enigszins vergroot. De bedrijfsvoering van indiener wordt hierdoor niet belemmerd als gevolg van de woningbouw in het plangebied.

3.2 Bewoner, Onze Lieve Vrouwestraat 48

Zienswijze II:

Indiener geeft aan dat als gevolg van de woningbouw de gebruiksintensiteit van het plangebied toeneemt en vreest daardoor voor negatieve effecten op het woon- en leefklimaat in zijn woning. Het nieuwe appartementengebouw mag tot in de perceelgrens worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 11,2 meter. Hierbij is niet uitgesloten dat binnen 2 meter van de perceelgrens met het perceel van indiener raamopeningen en/of balkons worden gerealiseerd. Tevens is eventuele schaduwwerking van de nieuwbouw op de woning en tuin van indiener niet onderzocht. Daarnaast geeft indiener aan dat het geplande aantal parkeerplaatsen onvoldoende is conform de geldende parkeernormen. Het plan zou daardoor niet aan art. 8.1.1 sub a van de regels (parkeerregels) kunnen voldoen, waardoor de haalbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond.

Beoordeling II:

Wat betreft de bouwmogelijkheden en gebruiksintensiteit van het plangebied wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden conform de vigerende beheersverordening beduidend ruimer zijn dan de bouwmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan toestaat. Op basis van de beheersverordening 'Ospel 2014' is vrijwel het gehele plangebied (m.u.v. een strook aan de noord- en westzijde) aangewezen als bouwvlak. Dit bouwvlak ligt over de gehele lengte (ca. 47 meter) in de perceelgrens met het perceel van indiener. Binnen dit gehele bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter, waarbij 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Deze bouwhoogte is, gezien de ligging van het bouwvlak, toegestaan volgens de beheersverordening.

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwvlakken sterk verkleind en specifiek toegesneden op de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw en de twee patiowoningen. Het nieuwe bouwvlak t.b.v. het appartementengebouw ligt nog slechts voor een deel (over een lengte van ca. 10 meter) tot in de perceelgrens met het perceel van indiener. De toegestane maximum bouwhoogtes zijn bovendien lager dan de maximum hoogtes volgens de geldende beheersverordening. Voor het appartementencomplex geldt op basis van het nieuwe bestemmingsplan een maximum goothoogte van 9 meter en een maximum bouwhoogte van 11,2 meter. Voor de patiowoningen zijn de hoogtes nog lager, te weten max. 4 meter goothoogte en max. 7 meter bouwhoogte.

De planologische mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing nemen kortom sterk af in het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien worden in het nieuwe bestemmingsplan lagere maximum bouwhoogtes toegestaan en ligt nog slechts een beperkt deel van het nieuwe bouwvlak in de perceelgrens met het perceel van indiener. Hiermee is tevens sprake van een afname van de mogelijke schaduwwerking op het perceel van indiener als gevolg van bebouwing in het plangebied. Bovendien is de bestaande bouwmassa van het bakkerijpand vergelijkbaar met de massa van het nieuwe appartementengebouw. De nieuwbouw zal daarmee ook niet voor extra schaduwwerking zorgen ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie.

Wat betreft eventuele raamopeningen of balkons binnen een afstand van 2 meter tot het perceel van indiener zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw

worden getoetst of de nieuwbouw voldoet aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder art. 5:50 BW. In het bestemmingsplan zelf hoeft daartoe geen aanvullende regeling opgenomen te worden.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt opgemerkt dat met de bestemmingsplanherziening de huidige centrubestemming van het plangebied komt te vervallen. De functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, waaronder horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies, worden in dit nieuwe bestemmingsplan wegbestemd. De eventuele milieueffecten van dergelijke bedrijfsmatige activiteiten, zoals geluidhinder en verkeersaantrekkende werking van dergelijke functies, komen daarmee ook te vervallen. De nieuwe woonbestemming betreft een functie die niet gezoneerd hoeft te worden ten opzichte van andere milieugevoelige functies in de omgeving en heeft dan ook geen

significante hinder voor zijn omgeving tot gevolg. Omdat de (aanwezige en planologisch mogelijke) milieuhinderlijke activiteiten in het plangebied worden wegbestemd, zal het woon- en leefklimaat op het aangrenzende perceel van indiener juist verbeteren en worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant door het omzetten naar wonen niet verder verminderd.

Wat betreft het parkeren ligt de totale parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling op basis van de geldende parkeernormen bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), zoals ook is aangegeven in de 'Paraplubeheersverordening Kernen'. Hierbij is uitgegaan van acht middeldure tot goedkope huurappartementen (incl. sociale huur) en twee huurhuizen in de vrije sector. Qua omgevingstype en stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente. De parkeerbehoefte van de acht appartementen komt dan op 12 parkeerplaatsen (1,5 per appartement). Voor de twee patiowoningen is de parkeerbehoefte bepaald op 4 parkeerplaatsen (2 per woning). Het parkeerterrein aan de achterzijde van het appartementencomplex bestaat uit 8 parkeerplaatsen voor het appartementencomplex en twee voor de levensloopbestendige woningen. Bij de twee patiowoningen zal daarnaast nog worden voorzien in elk één parkeerplaats op eigen terrein, aan de voorzijde van de woningen. In totaliteit bedraagt het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied daarmee 10 plaatsen. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied zijn aan de Onze Lieve Vrouwestraat tien openbare parkeerplaatsen aanwezig. Hiervan liggen drie parkeervakken direct ten noorden van het nieuwe appartementengebouw en twee ter hoogte van huisnummer 48. Aan de overzijde van de weg, ter hoogte van huisnummers 77 en 79, liggen nog vijf parkeervakken. Aan de Reijndersweg ligt, direct tegenover het plangebied, een langspaarkeerstrook met ruimte voor minimaal vier auto's. De huidige bezettingsgraad van deze openbare parkeerplaatsen is slechts minimaal. De overcapaciteit van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving is daardoor ruim voldoende om het eventuele tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het plangebied conform de parkeernorm te kunnen accommoderen. In de bijlage bij dit vaststellingsbesluit zijn de tabellen van de CROW-publicatie nog opgenomen, met daarin tevens de analyse t.o.v. de voormalige situatie (bakkerij) is weergegeven.

Conclusie II:

Op basis van het bovenstaande kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheid die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen voor een kleiner aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (art. 8.1.3 en 8.1.4). De haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling voor wat betreft het aspect parkeren is daarmee voldoende aangetoond.

3.3 Conclusie

Beide onderdelen van de zienswijze leiden niet tot aanpassing van het voorgestelde raadsbesluit.

4. Ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing indien het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Bij deze is dit het geval.

Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Deze overeenkomst is op 24 december 2021 gesloten. Een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen.

Er hoeft voor het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel' dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. BW-22-03937 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2022;

BESLUIT

1. De zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 50-52 te Ospel' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPOLVrouwe50522021-VA01 vast te stellen

Nederweert, 31 mei 2022

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

B.M.T.J. Op de Laak

Bijlage: parkeren Bestemmingsplan OLV-straat 50-52, Ospel

- Benodigd, nieuw plan
 - 8 appartementen (Niet stedelijk, rest bebouwde kom)

Uitgaande van gemiddeld 1,5 pp / woonunit: $8 \times 1,5 = 12 \text{ pp}$

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

- 2 woningen (Niet stedelijk, rest bebouwde kom)
- Uitgaande van gemiddeld 2,0 pp / woonunit: $2 \times 2,0 = 4 \text{ pp}$

huur, huis, vrije sector									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Het plan voorziet in 10 pp op eigen terrein, zodat er 6 pp in de openbare ruimte terecht komen.

- Benodigd, voormalige functie (bakkerij met winkel, 240 m²)

De woningen 50 en 52 zijn niet meegenomen. Het betreft puur de bakkerij.

- winkel 88 m²
- bakkerij 92 m²
- magazijn 32 m²
- meelkamer 8 m²
- berging 13 m²
- overig 7 m²

TOTAAL 240 m²

Omdat de functie als bakkerij niet apart in de CROW publicatie 381 is opgenomen wordt uitgegaan van onderstaande parkeerkencijfers.

Uitgaande van gemiddeld 4,0 pp / 100 m² BVO: $4 \times 2,4 = 9,6$ pp (waarvan 6,9 pp binnen de openbare ruimte).

buurt- en dorpscentrum									
	Parkeerkencijfers (per 100 m² bvo)								aandeel laadpunten
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	3,8	2,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	0 - 2,5%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	4,1	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	4,1	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,3	4,3	3,0	5,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	2.4.	4.4.	2,4	4,4	3,1	5,1	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking

Aandeel bezoekers: 72%

Conclusie

Voor de voormalige functie (bakkerij) zijn 7 (6,9) pp in de openbare ruimte beschikbaar, zodat wordt voldaan aan de invulling van de parkeervraag (6 pp).