

Nota van beantwoording zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Woning Hofstraat ong. Maasbracht

INLEIDING

Er is een zienswijze ingediend tegen het voornemen van de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” (goedgekeurd d.d. 1 augustus 2006). Het onderhavige bestemmingsplan “Woning Hofstraat ong. Maasbracht” voorziet in het verzoek van dhr. R. Frische voor de bouw van een woning, waarin tevens voorzien wordt in één behandelruimte voor ergotherapie van ca. 22m², op de locatie gelegen aan de Hofstraat tussen de woning Kloosterstraat 45 en Mispadenhof Hofstraat 25 te Maasbracht. Het plangebied betreft de kadastrale percelen Maasbracht E nummers 5458, 5459 (gedeeltelijk), 5460 en 5461 (gedeeltelijk).

PROCEDURE

Op de voorbereiding van dit bestemmingsplan is Afdeling 3.2 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door eenieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht, gedurende een inzageperiode van 6 weken. Deze inzageperiode liep vanaf 5 juli tot en met 15 augustus 2012.

Door [reclamanten], wonende te Maasbracht in de gemeente Maasgouw, is één mondelinge zienswijze ingediend d.d. 1 augustus 2012, aangevuld d.d. 15 augustus 2012.

De Provincie heeft bij brief d.d. 18 juli 2012 (ontvangen 19 juli 2012) expliciet laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen.

De voormelde zienswijze is tijdig ingediend en voldoet voorts aan de overig daaraan te stellen eisen. Hierna zal de zienswijze behandeld worden. Volledigheidshalve is de zienswijze van [reclamanten] en de reactie van de Provincie aan deze nota gehecht.

ZIENSWIJZE

Door [reclamanten], wonende te Maasbracht in de gemeente Maasgouw, is één mondelinge zienswijze ingediend d.d. 1 augustus 2012, aangevuld d.d. 15 augustus 2012.

De ingediende zienswijze wordt onderstaand zakelijk samengevat (reactie) en voorzien van de gemeentelijke overwegingen ten aanzien daarvan (beantwoording). Dit betekent overigens niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld.

REACTIES EN BEANTWOORDING

1) Reactie

Het plan voldoet niet aan de in de VNG-brochure vermelde minimaal aan te houden afstand van 30 meter inzake het aspect geluid.

Ad 1) Beantwoording

Voor de ruimtelijke afweging ten aanzien van het aspect hinder vanuit de omgeving is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan door de Raad van State is aangegeven dat deze gehanteerd mag worden bij ruimtelijke afwegingen. Gekeken is naar de maatgevende aspecten geluid en veiligheid.

In deze publicatie zijn (in beginsel) aan te houden afstanden tussen belastende- en gevoelige functies opgenomen. Indien aan deze afstand wordt voldaan is het aannemelijk dat er geen hinder nabij de gevoelige functies zal ontstaan. Indien niet aan deze afstanden kan worden voldaan geeft de VNG-publicatie aan dat gemotiveerd van deze richtafstand kan worden afgeweken. Deze motivatie is opgenomen in de toelichting in paragraaf 3.5 (Milieuhinder) en de notitie van Cauberg Huygen d.d. 07-11-2007.

2) Reactie

Het plan zal de toekomstplannen van [reclamanten, locatie] hinderen aangezien het plan niet voldoet aan de onder 1) genoemde minimaal aan te houden afstand van 30 meter inzake het aspect geluid. [reclamanten] dient in zijn toekomstplannen rekening houden met het plan als dichtstbijzijnde woning, waardoor de bedrijfsbelangen beperkt en geschaad worden.

Ad 2) Beantwoording

Enerzijds is in de milieuhinder paragraaf 3.5 aangegeven dat met de realisatie van het plan de afstand tussen [locatie] en de dichtstbijzijnde woning teruggebracht wordt naar 20 meter. Vervolgens zijn de richtafstanden voor horeca opgenomen. Hieruit is, uitgaande van een minimale afstand van 20 meter tot de woning, geconcludeerd dat met uitzondering van horeca, categorie 4, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter, alle overige horeca-activiteiten een maximale richtafstand van 10 meter kennen. Akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen of en welke mogelijke toekomstige ontwikkelingen op [locatie] ook daadwerkelijk inpasbaar zijn.

Anderzijds ligt het grootste gedeelte van het planperceel reeds in een bestemming ‘Woondoeleinden W’, met hierin geprojecteerd het bouwvlak. [reclamanten] dient derhalve nu reeds hiermee rekening te houden en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen voor het planperceel.

3) Reactie

Het fruitteeltbedrijf wordt ten onrechte aangemerkt als ondergeschikt onderdeel. Tevens houdt het plan ten onrechte enkel rekening met fruitteelt die plaatsvindt op [locatie], terwijl de fruitteelt ook gedeeltelijk plaatsvindt op [locatie].

Ad 3) Beantwoording

In de milieuhinder paragraaf 3.5 is het fruitteeltbedrijf aan de [locatie] niet als ondergeschikt benoemd, maar wordt ingegaan op de aanwezigheid van een fruitteeltbedrijf aan de [locatie]. Ten aanzien van het gestelde dat op [locatie] een fruitteeltbedrijf wordt uitgevoerd kan het volgende worden opgemerkt. Het voorste gedeelte van [locatie] heeft in het vigerende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” (goedgekeurd d.d. 1 augustus 2006) een bestemming ‘Woondoeleinden W’ alwaar een fruitteeltbedrijf strijdig gebruik is. Het achterste gedeelte van [locatie] heeft een bestemming ‘Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln’, hetgeen onder meer bestemd is voor een duurzaam agrarisch grondgebruik.

Een op [locatie] gevestigd fruitteeltbedrijf zal enerzijds niet strijdig mogen zijn met het vigerende bestemmingsplan. Anderzijds is voor een fruitteeltbedrijf op [locatie] de [locatie]

derden], met vigerende bestemming 'Woondoeleinden Wo', maatgevend als gevoelige functie. De woning [locatie derden] is namelijk gelegen op een afstand van slechts 4 meter tot de perceelsgrens met [locatie]. Ter vergelijking: de bestemming 'Wonen' in het onderhavige bestemmingsplan "Woning Hofstraat ong. Maasbracht" en het hierin opgenomen bouwvlak zijn gelegen op een afstand van 7 meter respectievelijk 14 meter tot de perceelsgrens met [locatie]. Ter illustratie is in onderstaande kadastrale uitsnede het planperceel in zijn directe omgeving aangegeven.



Planperceel in zijn directe omgeving

4) Reactie

Gelet op de teelt van zogenoemd klein- / zacht fruit op de [locatie] is er tevens onterecht geen rekening gehouden met de aspecten geluid en geur alsmede de spuitzone (50 meter) van deze bedrijfsvoering ten opzichte van het plan.

Ad 4) Beantwoording

Zoals reeds aangegeven onder Ad 3) is voor een fruitteeltbedrijf op [locatie], maar ook op [locatie], de vigerende bestemming 'Woondoeleinden W' maatgevend. Het grootste gedeelte van het planperceel ligt namelijk in de bestemming 'Woondoeleinden W', met hierin geprojecteerd het bouwvlak. Het fruitteeltbedrijf dient derhalve nu reeds hiermee rekening te houden en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen voor het planperceel.

Zoals eveneens aangegeven onder Ad 3) is de woning [locatie derden] in de huidige situatie al maatgevend als gevoelige functie aangezien die woning dichterbij [locatie] ligt dan het plan.

5) Reactie

In het plan is onvoldoende rekening gehouden met parkeren voor bezoekers waardoor parkeerproblemen kunnen ontstaan in [locatie] en daarmee de bereikbaarheid en bedrijfsbelangen van [reclamanten] schaden.

Ad 5) Beantwoording

In de 'Nota Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw (2010)' zijn de door de gemeente Maasgouw te hanteren parkeernormen opgenomen. Ten aanzien van de benodigde parkeercapaciteit dient enerzijds de woning en anderzijds de ergotherapie behandelruimte van ca. 22m² betrokken te worden. Conform genoemde nota betekent dit i.c.:

- Woning, in dure segment, in niet/weinig stedelijk gebied, in restgebied: parkeernorm 2,2.
- Ergotherapie, 1 behandelkamer, in niet/weinig stedelijk gebied, in restgebied: parkeernorm 2.

Dit betekent dat voor het plan een parkeercapaciteit van 4,2 parkeerplaatsen benodigd is. Hierin wordt voorzien in het op de verbeelding aangegeven perceelgedeelte met functieaanduiding. Dit betreft het in het ontwerp bestemmingsplan als zodanig aangeduide perceelgedeelte inclusief het aansluitende perceelgedeelte tot aan de zuidelijke perceelgrens met perceel Kloosterstraat 45. De bestaande functieaanduiding (sw-p) zal vervangen dienen te worden door de functieaanduiding (p) 'parkeerterrein'.

Voorgaande impliceert dat in het kader van een doelmatig gebruik van deze parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid het noodzakelijk is de ontsluiting te verbreden. De breedte van de opening in de haag ten behoeve van de oprit zal derhalve verhoogd dienen te worden van 4 meter naar 8 meter.

Ter verduidelijking van parkeren voor bezoekers van de ergotherapiepraktijk zou aanvrager nog kunnen voorzien in verwijzingsbebording.

Ten aanzien van de gestelde mogelijke problemen als gevolg van parkeren langs [locatie] bestaat tenslotte de mogelijkheid tot handhaving op grond van artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994: *'Het is een ieder verboden zich zodanig te gedragen dat gevaar op de weg wordt veroorzaakt of kan worden veroorzaakt of dat het verkeer op de weg wordt gehinderd of kan worden gehinderd.'*

6) Reactie

Door het plan ontstaat onwenselijke lintbebouwing in het buitengebied en wordt een bestaande haag verlaagd, welke het beeldbepalende karakter van [locatie] veranderen.

Ad 6) Beantwoording

Enerzijds is het plan niet gelegen in het buitengebied. Het plan is namelijk gelegen op Kaart 2, zijnde Kern Brachterbeek, van het vigerende bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" (goedgekeurd d.d. 1 augustus 2006). Het buitengebied is in het vigerende bestemmingsplan aangegeven op Kaart 3. Tevens is het grootste gedeelte van het plangebied, waarin geprojecteerd het hoofdgebouw, gelegen in de bestemming 'Woondoeleinden W'. Binnen deze bestemming 'Woondoeleinden W' zijn reeds bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Anderzijds is er sprake van ruime afstanden tussen de bouwkavels. De kortste afstand tussen het hoofdgebouw van het plan en de hoofdgebouwen van [locatie] en [locatie derden] bedragen namelijk respectievelijk 32 meter en 39 meter. Er is derhalve ook ten opzichte van de [locatie] een ruime afstand in acht genomen. Hiermee wordt de openheid in de bebouwingsstructuur in stand gehouden.

De voor het plan gehanteerde historische / stedenbouwkundige randvoorwaarden en het inrichtingsplan zijn verwoord in paragrafen 4.1 tot en met 4.3 van de toelichting. De beleving van het omliggende landschap blijft door de nauwgezette inbedding van het plan niet alleen onaangetast, maar wordt zelfs versterkt door bijvoorbeeld het planten van een boomgaard. Het planten van een boomgaard en verlagen van de haag vergroten het authentieke karakter.

Het bouwplan is tevens door de Welstandscommissie akkoord bevonden onder de voorwaarden dat de bogen ter plaatse van de twee garagepoorten, de entree en het raam in het trappenhuis

van gelijke ronding zijn. Dit advies is vastgelegd bij brief van afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving d.d. 6 april 2011 (verzonden d.d. 8 april 2011) met kenmerk Z/2010/00094.

7) Reactie

Het bouwplan sluit wat bouwstijl betreft niet aan bij de omliggende bebouwing, met name van de agrarische stijl. Daarenboven wordt zeker afbreuk gedaan aan [locatie].

Ad 7) Beantwoording

Er is in het plan veel aandacht besteed aan de architectuur. De term van “agrarische architectuur” wordt in dit geval als norm gebruikt. Een eenduidige en algemeen geldende omschrijving van deze architectuur is niet voorhanden. Hij is naar tijd en locatie bepaald. In het onderhavige geval kunnen de karakteristieken van [locatie] als referentiekader worden aangewend voor het begrip. Voor het plan kan in zekere zin gesproken worden van een spiegeling van de voorste topgevel met de topgevel van [locatie]. Deze spiegeling zorgt ervoor dat het algehele beeld door het plan geen dissonerend effect ondergaat. In architectonisch opzicht, zo kan worden geconcludeerd, voegt het plan zich naar de [locatie]. Tevens wordt verwezen naar het positieve welstandsadvies zoals opgenomen onder Ad 6).

Conclusie reactie [reclamanten]:

Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan wat betreft de door [reclamanten] genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De zienswijze geeft geen aanleiding af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeente neemt de zienswijze in zoverre over dat er een nuancering plaatsvindt inzake het parkeren, zoals vermeld in de beantwoording ad 5), en wijzigt het bestemmingsplan op dat punt en verklaart de zienswijze voor het overige ongegrond.