

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan ‘De Fabriek’

1. Inleiding

Op 29 mei 2013 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor de verruiming maatschappelijke en de horeca-activiteiten. Dit principeverzoek is aangevuld met het verzoek tot realisatie van 18 zorgappartementen, waar het college mee heeft ingestemd. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld een formeel verzoek tot herziening van geldende bestemmingsplan in te dienen ten behoeve van de realisatie van bovengenoemde ontwikkelingen.

Dit plan (resp. ontwerpbestemmingsplan “De Fabriek”) heeft vanaf 30 april 2015 tot en met 10 juni 2015 op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken is gedurende de termijn van ter inzage ligging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl). Tevens was het een papieren versie van het plan gedurende deze periode in te zien op het gemeentehuis.

1.1 Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt, waarbij 5 zienswijzen zijn ingediend. De ingekomen zienswijzen, waar ook de datum van ontvangst is opgenomen, is als bijlage 1 bij deze nota bijgevoegd.

De volgende partijen hebben een of meerdere zienswijzen, binnen de gestelde termijn, ingediend:

1. *Achmea Rechtsbijstand namens F.G. van der Sterren, wonende aan de Venloseweg 23a te Maasbree, Ingekomen op 01 juni 2015.*
2. *Achmea Rechtsbijstand namens J.E. van der Sterren, wonende aan de Venloseweg 27a te Maasbree, Ingekomen op 01 juni 2015.*
3. *Achmea Rechtsbijstand namens W.G.F. van der Sterren, wonende aan de Venloseweg 50 te Maasbree, Ingekomen op 01 juni 2015.*
4. *Achmea Rechtsbijstand namens L.H.M. van Dijck, wonende aan de Molenstraat 54a te Maasbree, Ingekomen op 01 juni 2015.*
5. *DAS Rechtsbijstand namens B.M. van de Perre, wonende aan de Venloseweg 27 te Maasbree, Ingekomen op 10 juni 2015.*

Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn ingediend.

1.2 In gesprek met Peel en Maas

In het kader van “In gesprek met Peel en Maas” hebben tijdens de planvorming en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen diverse gesprekken plaatsgevonden met de aanvrager en de omwonenden/indieners zienswijzen. Resultaten uit deze overleggen zijn opgenomen in de beantwoording van de zienswijzen.

2. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

2.1 Zienswijze 1 t/m 4

De volgende zienswijzen zijn ingediend door F.G. van der Sterren, H.E. van der Sterren, W.G.F. van der Sterren en L.H.M. van Dijk:

- a. Indieners zijn van mening dat in onderhavig plan niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hierdoor parkeren bezoekers van “De Fabriek” in de berm van de Venloseweg, wat hinder en gevaarlijke verkeerssituaties teweeg brengt.

Inhoudelijke reactie:

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend naar aanleiding van CROW normeringen, regulier wordt verwezen naar publicatie 317. Echter zijn in deze publicatie geen normeringen opgenomen passend bij de activiteiten van de Fabriek. Hierdoor wordt verwezen naar publicatie 182.

Daarbij is de volgende norm gesteld:

Sociaal cultureel centrum / wijk- verenigingsgebouw. Per 100 m2 bvo 3 parkeerplaatsen					
30x23+15x15 meter = ca 915 m2 bvo	Benodigd:			$(915/100)*3$	27,45
Kinderopvang	norm kinderdagverblijf: 1,3 pp per 100 m2 bvo				
	totaal kinderopvang: 150 m2 bvo			$(150/100)*1,3$	1,95
Binnenspeeltuin	norm indoorspeeltuin (klein/gemiddeld): per 100 m2 bvo minimaal 2,2 pp				
	totaal 32x16,5=530 m2			$(530/100)*2,2$	11,66
Zorgwoningen	norm 0,5 per wooneenheid				
	18 wooneenheden			$(18*0,5)$	9
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen:					50,06

Tabel 1: berekening parkeerbehoefte reguliere dagen

Tekstueel is verantwoord dat op de locatie van de Fabriek 52 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit zal in het definitieve plan worden aangevuld met een verklarende afbeelding. Bovenstaande berekening verklaart dat betreffende de reguliere activiteiten voldaan wordt aan de parkeernorm.

Naast de reguliere activiteiten heeft de Fabriek de optie tot zaalverhuur en evenementen, hetzij in de regels beperkt conform artikel 5.4.2. Daarin is onder andere een maximaal bezoekersaantal van 150 personen bij zaalverhuur en 250 personen bij evenementen opgenomen. Tevens is daarbij de verplichting opgenomen dat er geen aantasting voor de verkeersveiligheid mag ontstaan en is parkeren in de berm niet toegestaan.

Indien de totale bvo van de Fabriek zal worden ingezet ten behoeve van een evenement zijn minimaal 55 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze behoefte kan niet volledig op eigen terrein worden opgevangen, waardoor een private overeenkomst is gesloten, om de overloop van parkeren op een nabijgelegen bedrijfsperceel op te lossen. Er ontstaat daardoor een extra parkeerruimte voor maximaal 56 auto's.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Daarentegen is wel een verklarende afbeelding toegevoegd waarbij de 52 parkeerplaatsen op het terrein van de Fabriek te verklaren zijn. De aanvullende percelen zijn meegenomen in de ambtshalve wijzigingen waardoor zij deel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan.

- b. Indieners verzoeken om een toelichting waarop de stellingname van het bezoekersaantal van 150 personen is gebaseerd.

Inhoudelijke reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan is middels bijlage 12 aangevuld met een nadere onderbouwing van het te verwachten bezoekersaantal van 150 personen.

- c. Onderhavig plan geeft aan dat voor de 24-uurszorg maximaal 1 personeelslid en 1 bezoeker aanwezig is. Indieners zijn van mening dat deze gestelde aannames niet reëel zijn. Daarnaast wijst indiener op een inconsequentie op pagina 20 van de toelichting, waar over enkele bezoekers per dag wordt gesproken.

Inhoudelijke reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een toelichting op het verwachte bezoekersaantal tbv de 24-uurszorg. De inconsequentie op pagina 20 is aangepast.

- d. Indieners zijn van mening dat met name in het weekend en op feestdagen de parkeerdruk te hoog is. Indiener geeft als verklaring dat in die perioden de bewoners van de 24-uurszorg zullen worden bezocht, evenementen worden gehouden en het drukker is bij de reguliere activiteiten.

Inhoudelijke reactie:

Conform CROW normeringen voldoet de locatie aan de reguliere parkeerbehoefte. Daarnaast is in de regels opgenomen dat er geen aantasting voor de verkeersveiligheid mag ontstaan en is parkeren in de berm niet toegestaan. De initiatiefnemer heeft anterior een overloop voorziening vastgelegd, waardoor bezoekers een alternatief wordt geboden indien noodzakelijk.

- e. Indieners zijn van mening dat er geen rekening is gehouden met een toename van het aantal bezoekers doordat sinds kort een deel van de Fabriek wordt verhuurd (kantoorruimtes en afhaalpunt).

Inhoudelijke reactie:

Bezoekersaantallen zijn gebaseerd op het totaal aan gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het initiatief. Dit behelst dus de reeds vergunde activiteiten en aanvullend het effect wat wordt veroorzaakt door het vergroten van de horeca- en maatschappelijke gebruiksfuncties.

- f. Indieners zijn van mening dat de noodzaak van de verruiming van de horeca-activiteiten niet voldoende is onderbouwd. Tevens zijn de indieners van mening dat onvoldoende onderbouwd hoe er wordt geborgd dat de horeca ondergeschikt blijft aan de maatschappelijke bestemming.

Inhoudelijke reactie:

De noodzaak van de verruiming van de horeca-activiteiten is gebaseerd op het bedrijfsprofiel van De Fabriek. De koppeling maatschappelijk – recreatie is dermate uniek, waardoor het bedrijf een toegevoegde waarde vormt voor de gemeente en de gemeenschap. Om voldoende bedrijfszekerheid te kunnen bieden is het noodzakelijk deze bedrijfsactiviteiten verder en passend bij de maatschappelijke doelgroep te ontwikkelen.

Om voldoende te kunnen waarborgen welke activiteiten ondergeschikt en welke activiteiten incidenteel kunnen plaatsvinden, zijn deze specifiek in de regels opgenomen.

- g. Indieners zijn van mening dat onderhavig ontwerp bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid biedt op welke wijze horeca activiteiten zijn toegelaten per zaal. Indieners geven aan dat op pagina 25 van de toelichting staat omschreven dat zaal 1 niet is onderzocht op geluid, terwijl op pagina 3 staat omschreven dat in zaal 3 de horeca activiteiten van categorie 3 niet inpasbaar zijn. Daarnaast vragen indieners zich af hoe wordt gewaarborgd dat zaal 1 in de praktijk niet zal worden gebruikt voor horecadoeleinden van categorie 3?

Inhoudelijke reactie:

In de toelichting staat inderdaad dat de meest westelijke zaal niet is onderzocht omdat hier geen horeca-activiteiten plaatsvinden. Alle drie de zalen zijn echter in het onderzoek betrokken. Op basis van de conclusies van het onderzoek hebben we besloten dat in zaal 1 en 2 horeca t/m categorie 3 mogelijk is en dat in zaal 3 horeca t/m categorie 2 mogelijk is. Dit is vervolgens ook zo in het bestemmingsplan en bijhorende regels opgenomen. De toelichting is naar aanleiding van bovenstaande aangepast. Dit heeft geen effect op de verdere beoordeling van het plan.

- h. Indieners voorzien problemen in de combinatie van toenemende horeca (met toenemende geluidshinder tot gevolg) met direct daarnaast de 24-uurszorg.

Inhoudelijke reactie:

Het onderzoek gaat uit van maximale toelaatbare bronvermogens om nog te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Als de horeca-activiteiten toenemen mag de geluidbelasting als gevolg hiervan de maximale toelaatbare bronvermogens niet overschrijden. Het geluid als gevolg van de zgn 24 uurs zorg zal het geluid van de horeca-activiteiten echter niet overstemmen. We kunnen dus stellen dat het geluid van de zorg ondergeschikt is aan dat van de horeca en het horeca geluid de berekende en ervaren geluidbelasting op de omgeving bepaalt. Om ook planologisch te borgen dat als gevolg hiervan de grenswaarden voor geluid niet worden overschreden hebben we voorschriften aan het bestemmingsplan verbonden.

De horeca activiteiten en de 24 uurs zorg vinden plaats in één en dezelfde inrichting. Hoewel de 24 uurszorg aangemerkt zou kunnen worden als een geluidgevoelig object komt deze geen bescherming toe omdat het dus binnen dezelfde inrichting plaatsvindt als de horeca activiteiten.

- i. Het is de indieners onduidelijk hoe in de geluidsrapporten gesteld kan worden, dat de geluidsproductie binnen de normen zal blijven, terwijl er geen adequate maatregelen zullen plaatsgevonden (indieners geven als bijvoorbeeld aanpassingen aan het gebouw).

Inhoudelijke reactie:

Het onderzoek gaat uit van maximale toelaatbare bronvermogens om nog te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Als de horeca-activiteiten toenemen mag de geluidbelasting als gevolg hiervan de maximale toelaatbare bronvermogens niet overschrijden.

Het geluid als gevolg van de zgn 24 uurs zorg zal het geluid van de horeca-activiteiten echter niet overstemmen. We kunnen dus stellen dat het geluid van de zorg ondergeschikt is aan dat van de horeca en het horeca geluid de berekende en ervaren geluidbelasting op de omgeving bepaalt. Om ook planologisch te borgen dat als gevolg hiervan de grenswaarden voor geluid niet worden overschreden hebben we voorschriften aan het bestemmingsplan verbonden.

- j. Indieners zijn van mening dat het toestaan van zaalverhuur en evenementen met een maximum van 12 keer per jaar zorgt voor een overbelaste situatie. Tevens wijzen de indieners op het feit dat zaalverhuur inpandig is, waardoor in de praktijk 12 keer per jaar (deels) uitpandig evenement plaatsvinden.

Indieners zijn van mening dat er géén ruimte moet zijn voor zaalverhuur en evenementen. Mocht echter toch besloten worden dat dit wordt toegestaan dan moet aan beiden (zaalverhuur en evenementen) een (lager) maximum worden gesteld.

Inhoudelijke reactie:

De Fabriek mag op grond van de APV 12 keer per jaar incidentele festiviteiten houden. De voorschriften uit het Activiteitenbesluit zijn dan niet van toepassing. Om te waarborgen dat aan de uitgangspunten van de APV wordt voldaan hebben wij voorschriften aan het bestemmingsplan verbonden die van toepassing zijn op het bedrijf. In artikel 5.4.2 van de regels wordt aangegeven dat zaalverhuur en evenementen, in totaal maximaal 12 keer per jaar zijn toegestaan, onder bepaalde voorwaarden. Dit geldt voor activiteiten buiten én binnen, dus niet separaat.

De mening dat er géén ruimte moet zijn voor zaalverhuur en evenementen wordt verder niet onderbouwd. Het akoestisch rapport is zodanig van opzet dat de berekening laat zien welke maximale bronvermogens als gevolg van horeca-activiteiten mogelijk zijn. Als deze bronvermogens niet worden overschreden voldoet de Fabriek aan de grenswaarden voor geluid. Deze maximale bronvermogens hebben wij vastgelegd in de bestemmingsplanregels.

- k. Indieners zijn van mening dat het akoestisch onderzoek enkel betrekking heeft op de zaalverhuur en niet op de evenementen.

Inhoudelijke reactie:

Het onderzoek gaat uit van maximale toelaatbare bronvermogens om nog te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Als de horeca-activiteiten toenemen mag de geluidbelasting als gevolg hiervan de maximale toelaatbare bronvermogens niet overschrijden. Om ook planologisch te borgen dat als gevolg hiervan de grenswaarden voor geluid niet worden overschreden hebben we voorschriften aan het bestemmingsplan verbonden.

Wanneer de Fabriek een evenement of festiviteit organiseert dan zijn de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet van toepassing. Een evenement of festiviteit mag maximaal 12 keer per jaar plaatsvinden (vergelijkbaar met de 12 dagenregeling uit het APV). De mening dat het onderzoek alleen toeziet op zaalverhuur wordt door ons dus onderschreven. Gezien evenementen en festiviteiten incidenteel zijn van aard vallen ze buiten de beoordeling.

- l. Het is de indieners niet duidelijk waarom in de toelichting maximaal twee bruiloften of familiefeesten is opgenomen. Naar het oordeel van de indieners moet worden gekeken naar de aard van de activiteit en de ruimtelijke uitstraling ervan.

Inhoudelijke reactie:

Bovengenoemde is gebaseerd op de activiteiten georganiseerd in 2014/2015. Gemeente Peel en Maas onderschrijft dat naar de aard van de activiteit moet worden gekeken en heeft derhalve bruiloften, maar ook de overige activiteiten, niet specifiek maar onder de algemene omschrijving “zaalverhuur” opgenomen in de regels.

- m. Indieners vragen zich af hoe tijdens zaalverhuur en evenementen gewaarborgd wordt dat bezoekers ook op de daarvoor bestemde locaties gaan parkeren.

Inhoudelijke reactie:

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het correct naleven van de regels, zoals gesteld in het bestemmingsplan. Daarmee ook het parkeergedrag van de bezoekers. De Fabriek zal zorgdragen voor een goede bewegwijzering vanaf de Fabriek richting het ‘overloopgebied’ bij Boezst. Om controle en handhaving praktischer in te steken werk gemeente Peel en Maas met een meldingsplicht in het kader van de 12 dagen regeling.

Daarnaast heeft gemeente Peel en Maas een parkeerverbod ingericht op de Venloseweg en in de bermen, ter hoogte van De Fabriek. Dit verbod is middels bebording aangegeven.

- n. Indieners geven aan dat in het onderhavig plan in strijd is met het POL2014, echter kan daarbij gemotiveerd worden afgeweken. Indieners zijn van mening dat dit onvoldoende is onderbouwd.

Inhoudelijke reactie:

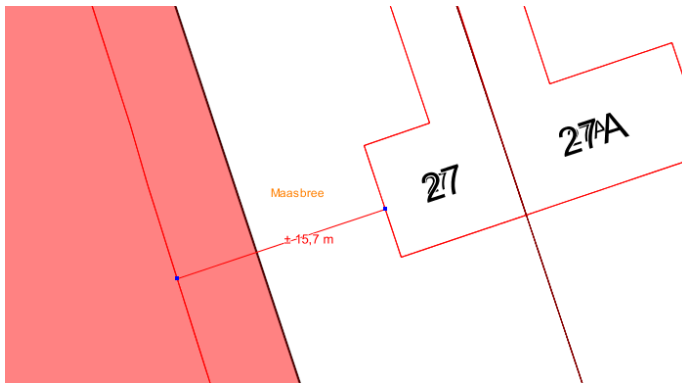
In paragraaf 3.2 binnen de toelichting is onderbouwd op welke wijze onderhavig voorstel past binnen de rode contour en daarmee binnen de gedachte gesteld in het POL2014.

Aanvullend op eerdere zienswijzen heeft Dhr. J.E. van der Sterren de volgende aanvullende zienswijze ingediend:

- o. Indiener wijst op het feit dat de richtafstand van 10 meter tussen “De Fabriek” en de woning van de indiener niet gehaald. Onvoldoende is onderbouwd waarom uitbreiding van de horeca-activiteiten dan toch aan de orde zou mogen zijn.

Inhoudelijke reactie:

Planologisch gezien liggen de beide bestemmingsvlakken tegen elkaar aan. De fysieke afstand tussen de Fabriek en omliggende woningen is overal meer dan 10 meter, zoals onderstaande afbeelding weergeeft.



Buiten het feit dat aan deze afstand wordt voldaan is met een akoestisch onderzoek aangetoond wat de maximale geluidniveaus binnen de inrichting kunnen zijn om aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. Als deze bronvermogens niet worden overschreden voldoet de Fabriek aan de grenswaarden voor geluid. Deze maximale bronvermogens hebben wij vastgelegd in de bestemmingsplanregels.

2.2 Zienswijze 5

De volgende zienswijzen zijn ingediend door B.M. van der Perre:

- a. Indiener is van mening dat de toevoeging van horeca categorie 3 in onderhavig plan wel degelijk regionale invloed heeft en daarmee in strijd is met de Ladder duurzame verstedelijking.

Inhoudelijke reactie:

De horecavoorziening is, op grond van de Handreiking, geen stedelijke voorziening. Derhalve is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk. De passage op pagina 13 in de toelichting is enkel volledigheidshalve toegevoegd. Daarbij bewijst het totaalproduct van De Fabriek haar uniciteit, waardoor onderhavige ontwikkeling voldoet aan het gestelde in de Ladder.

- b. Indiener is van mening dat de behoefte aan zorgwoningen niet voldoende is onderbouwd.

Inhoudelijke reactie:

Het zorgkantoor, dat met de uitvoering van de AWBZ is belast in de regio, heeft aangegeven dat er een behoefte bestaat aan zorgwoningen. Dit onderzoek is toegevoegd het bestemmingsplan (bijlage 11). Daarnaast is de term AWBZ is een verouderde regeling en zal worden aangepast.

- c. Indiener is van mening dat er planologisch meer mogelijk wordt gemaakt dan enkel een zorgwoning. De trede 1 is op de overige gebruiksmogelijkheden niet gemotiveerd, waarbij wordt verwezen naar het mogelijke gebruik onder 4.1.a van de planregels. (in het gewijzigd plan 5.1a)

Inhoudelijke reactie:

Op pagina 12 in de toelichting wordt een algemene omschrijving gegeven over de werkwijze en beoordeling van de Ladder van duurzame ontwikkeling. Vervolgens wordt op pagina 13 specifiek ingegaan op onderhavige casus. Daarbij is specifiek de AWBZ zijnde zorgwoningen vermeld. Gezien AWBZ een verouderde regeling is zal deze worden aangepast naar de nieuwe term. Daarnaast zal in de regels artikel 5.1 b worden gewijzigd in "maximaal 18 zorgwoningen ten behoeve van 24-uurszorg voor maximaal 18 hulpbehoevende personen".

Artikel 1.40 is de algemene begripsbepaling "Maatschappelijk" verwijderd. In artikel 5.1.a is gespecificeerd welke Maatschappelijke gebruiksmogelijkheden daadwerkelijk kunnen worden ontplooit.

- d. Indieners zijn van mening dat in onderhavig plan geen duidelijk verschil laat zien tussen commerciële (horeca-)activiteiten en de maatschappelijke bestemming. Indiener is van mening dat in onderhavig plan onder een maatschappelijke bestemming een commercieel bedrijf vergund wordt. De indiener verzoekt om een toelichting wanneer sprake is van maatschappelijk en wanneer maatschappelijk overgaat tot "bedrijf/horeca".

Inhoudelijke reactie:

Horeca behorende bij de maatschappelijke functie zijn als ondergeschikt opgenomen. Bij deze activiteiten zit een koppeling met het maatschappelijk aspect, zoals de bediening door zorgbehoevenden.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd welke vormen van horeca ondergeschikt moeten worden uitgebaat aan de maatschappelijke voorziening. Daarnaast is specifiek aangeduid welke vormen van horeca volwaardig mogen worden uitgebaat (12 keer per jaar zaalverhuur). Om het verschil tussen ondergeschikt en de volwaardig beter te kunnen waarborgen werkt gemeente Peel en Maas met een meldingsplicht in het kader van de 12 dagen regeling.

- e. Indiener is van mening in artikel 1.40 van de planregels het gebruik ter plaatse ruimer wordt omschreven als in de plantoelichting is toegestaan en wenst te hebben vastgelegd wat voor maatschappelijk gebruik wordt vergund (dus geen militair oefenterrein, gastenverblijven etc).

Inhoudelijke reactie:

Artikel 1.40 is een algemene begripsbepaling welke in het ontwerpplan meer functies bevatte dan het plan als doel had, derhalve is dit artikel geschrapt. In artikel 5.1 a is opgenomen welke maatschappelijke gebruiksmogelijkheden exact zijn toegestaan. De genoemde voorbeelden zijn daar niet bij opgenomen en daarmee niet toegestaan.

- f. Onderhavig plan omschrijft dat de kinderdagopvang via een ex artikel 19 lid 2 WRO procedure is mogelijk gemaakt. Indiener is van mening het gebruik voor kinderdagopvang in het verleden middels een tijdelijke omgevingsvergunning is vergunt. Gezien deze functie met onderhavig plan permanent wordt mogelijk gemaakt, is deze derhalve strijdig en planologisch onvoldoende onderbouwd.

Inhoudelijke reactie:

De kinderdagopvang is niet via de artikel 19 lid 2 WRO procedure (verleend op 03-10-2006) vergunt. Tekstueel zal hier de toelichting op worden aangepast. Deze activiteiten zijn vergunt middels een tijdelijke ontheffing (verleend op 03-09-2008). Deze aanpassing heeft geen effect op de beoordeling van het plan. De gebruiksfuncties zijn vervolgens overgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Peel en Maas (vastgesteld op 24 juni 2013), met de omschrijving "een activiteitencentrum voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen en gehandicapten...".

- g. Indiener is van mening dat de ontwikkeling in strijd is met POL2014. Hiervoor wordt verwezen naar de plantoelichting, waaruit volgt dat het plangebied provinciaal gezien in het buitengebied ligt. Op basis van het beschikbare kaartmateriaal behorend bij POL2014, valt de ontwikkeling buiten "bebouwd gebied". Van een verschuiving van de grens is niet gebleken.

Inhoudelijke reactie:

Gezien de locatie is gelegen binnen de door de provincie gestelde rode contour kan gemotiveerd worden aangesloten bij de zonering zoals vermeld. Daarnaast is het plan destijds voor vooroverleg aangeboden aan de provincie, waarbij is geconcludeerd dat er geen reden tot het indienen van een zienswijze is.

- h. Indiener is van mening dat onvoldoende is onderbouwd waarom uitbreiding van de horeca-categorisering noodzakelijk is. Daarnaast is niet onderbouwd dat deze horeca passend is in de woonomgeving gelet op de VNG-brochure.

Inhoudelijke reactie:

De noodzaak van de verruiming van de horeca-activiteiten is gebaseerd op het bedrijfsprofiel van De Fabriek. De koppeling maatschappelijk – recreatie is dermate uniek, waardoor het bedrijf een toegevoegde waarde vormt voor de gemeente. Om voldoende bedrijfszekerheid te kunnen bieden is het noodzakelijk deze bedrijfsactiviteiten verder en passend bij de maatschappelijke doelgroep te ontwikkelen.

De omgeving kunnen we niet aanmerken als woonomgeving. Er is sprake van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Vooral de lintbebouwing en de aanwezigheid van agrarische en andere bedrijvigheid is in onderhavig geval aan de orde. Gebieden die direct langs een doorgaande weg liggen horen eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden eveneens rechtvaardigen. Hierdoor is geen sprake van inpassing in een woonomgeving. De horeca-activiteit in een gemengd gebied zoals in onderhavig geval is alleszins inpasbaar.

- j. Indiener geeft aan dat op pagina 25 van de toelichting staat omschreven dat zaal 1 niet is onderzocht op geluid, terwijl op pagina 3 staat omschreven dat in zaal 3 de horeca activiteiten van categorie 3 niet inpasbaar zijn. Dit schept onduidelijkheid. Indiener is van mening dat zaal 1 niet is onderzocht omdat deze niet geschikt zou zijn voor verhuur en horeca van cat 3.

Inhoudelijke reactie:

In de toelichting staat inderdaad dat de meest westelijke zaal niet is onderzocht omdat hier geen horeca-activiteiten plaatsvinden. Alle drie de zalen zijn echter in het onderzoek betrokken. Op basis van de conclusies van het onderzoek hebben we besloten dat in zaal 1 en 2 horeca t/m categorie 3 mogelijk is en dat in zaal 3 horeca t/m categorie 2 mogelijk is. Dit is vervolgens ook zo in het bestemmingsplan en bijhorende regels opgenomen.

- l. Indiener geeft aan dat in onderhavig plan de zaalverhuur inpandig is, waardoor in de praktijk naast 12 keer per jaar zaalverhuur aanvullend nog uitpandig evenementen kunnen plaatsvinden.

Inhoudelijke reactie:

In artikel 5.4.2 van de regels wordt aangegeven dat zaalverhuur en evenementen, in totaal maximaal 12 keer per jaar zijn toegestaan, onder bepaalde voorwaarden. Dit geldt voor activiteiten buiten én binnen, dus niet separaat. Dit wordt gewaarborgd doordat gemeente Peel en Maas werkt met een meldingsplicht in het kader van de 12 dagen regeling (APV).

- m. Indiener is van mening dat het akoestisch onderzoek onvoldoende is om ten grondslag te worden gelegd aan deze toelichting. In dit verband wijst de indiener op de maximale planologische mogelijkheden. Er is niet onderbouwd wat het cumulatieve effect is indien de 3 zalen gelijktijdig in gebruik zijn. Daarnaast is geluid van komende en vertrekkende bezoekers niet meegenomen evenals de geluidsbelasting van een eventueel toekomstig terras.

Inhoudelijke reactie:

Met het akoestisch onderzoek aangetoond wat de maximale geluidniveaus binnen de inrichting kunnen zijn om aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. Als deze bronvermogens niet worden overschreden voldoet de Fabriek aan de streefwaarden voor geluid. Deze bronvermogens hebben wij vastgelegd in de bestemmingsplanregels. In het onderzoek is wel opgenomen wat het de maximaal mogelijke bronvermogens van zal 1 t/m 3 zijn.

Het komen en gaan van bezoekers is niet in het onderzoek meegenomen. Het geluid van het komen en gaan van bezoekers is het zogenaamde indirecte geluid. Naar aanleiding van de zienswijze heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden welke is opgenomen in bijlage 3. De resultaten uit het onderzoek hebben geen effect op de beoordeling van het plan.

Een eventueel toekomstig terras is inderdaad niet meegenomen in het onderzoek, Een terras maakt op dit moment ook geen onderdeel uit van de plannen van de Fabriek. Op het moment dat een terras wel onderdeel van de plannen uit gaat maken moet de geluidbelasting opnieuw worden bekeken en beoordeeld.

- n. Indiener is van mening dat het stemgeluid van niet horecafuncties, niet is onderzocht. Planologisch worden deze mogelijkheden vergroot (kinderdagopvang, kinderspeeltuin, naschoolse opvang) en zijn niet onderzocht in relatie tot het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Inhoudelijke reactie:

Onderzoek naar stemgeluid van de omschreven niet horecafuncties is in onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk. Deze specifieke gebruiksfuncties zijn vergund middels een tijdelijke ontheffing (verleend 3 september 2009). De gebruiksfuncties zijn vervolgens overgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Peel en Maas (vastgesteld op 24 juni 2013), met de omschrijving "een activiteitscentrum voor sociale, culturele en recreatieve doeleinden voor kinderen en gehandicapten...".

- o. Indiener is het niet eens met de stellingname dat er geen uitbreiding zal plaatsvinden van het oppervlakte en is het derhalve niet eens met de wijze waarop de verkeers- en parkeerdruk hierop is gebaseerd. Indiener is van mening dat het bouwvlak wordt vergroot en de huidige bebouwing wordt uitgebreid. Gelet op de planregels mag dit bouwvlak volledig worden bebouwd. Planologisch neemt derhalve de bebouwing toe.

Inhoudelijke reactie:

Het bouwvlak in onderhavig plan is gelijk aan de oppervlakte van het bouwvlak en bebouwingsmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan Bedrijventerreinen Peel en Maas (vastgesteld 24 juni 2013).

- p. Indiener geeft aan dat het uitgangspunt dat 24-uurs zorg-patiënten geen auto nodig hebben niet is onderbouwd. Het is daarom niet uitgesloten dat deze patiënten over een auto kunnen en mogen beschikken.

Inhoudelijke reactie:

Paragraaf 4 van de toelichting is aangevuld met de onderbouwing van de doelgroep, waarvoor 24-uurszorg zal worden verleend. Daarbij is een verklaring gemaakt waarom de patiënten niet kunnen beschikken over een auto.

- q. Indiener geeft aan dat in het kader van Verkeer het van belang is dat planologisch niet is uitgesloten dat de verschillende functies gelijktijdig kunnen en zullen plaatsvinden.

Inhoudelijke reactie:

Gezien de bedrijfsvoering van de Fabriek, is het gelijktijdig uitbaten van functies (bijvoorbeeld de speelzaal in combinatie met zaalverhuur) niet mogelijk, gezien deze ruimten juist vanwege dubbelgebruik de extra gebruiksfuncties hebben verkregen. Het gelijktijdig laten plaatsvinden is daarmee uitgesloten.

- s. Indiener is van mening dat niet aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. Daarbij rekening houdend met de mogelijkheid dat het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Daarbij wordt in de plantoelichting is aangesloten bij Publicatie 182 CROW, terwijl ze niet passen in Publicatie 317 van CROW. Indiener is van mening dat de norm specifiek moet worden opgenomen in de planregels en niet moet verwezen naar normen.

Inhoudelijke reactie:

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend naar aanleiding van CROW normeringen, regulier wordt verwezen naar publicatie 317. Echter zijn in deze publicatie geen normeringen opgenomen passend bij de activiteiten van de Fabriek. Hierdoor wordt verwezen naar publicatie 182.

Daarbij is de volgende norm gesteld:

Sociaal cultureel centrum / wijk- verenigingsgebouw. Per 100 m2 bvo 3 parkeerplaatsen					
30x23+15x15 meter = ca 915 m2 bvo	Benodigd:			$(915/100)*3$	27,45
Kinderopvang	norm kinderdagverblijf: 1,3 pp per 100 m2 bvo				
	totaal kinderopvang: 150 m2 bvo			$(150/100)*1,3$	1,95
Binnenspeeltuin	norm indooerspeeltuin (klein/gemiddeld): per 100 m2 bvo minimaal 2,2 pp				
	totaal 32x16,5=530 m2			$(530/100)*2,2$	11,66
Zorgwoningen	norm 0,5 per wooneenheid				
	18 wooneenheden			$(18*0,5)$	9
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen:					50,06

Tabel 1: berekening parkeerbehoefte reguliere dagen

Tekstueel is verantwoord dat op de locatie van de Fabriek 52 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit zal in het definitieve plan worden aangevuld met een verklarende afbeelding. Bovenstaande berekening verklaart dat betreffende de reguliere activiteiten voldaan wordt aan de parkeernorm.

Naast de reguliere activiteiten heeft de Fabriek de optie tot zaalverhuur en evenementen, hetzij in de regels beperkt conform artikel 5.4.2. Daarin is onder andere een maximaal bezoekersaantal van 150 personen bij zaalverhuur en 250 personen bij evenementen opgenomen. Tevens is daarbij de verplichting opgenomen dat er geen aantasting voor de verkeersveiligheid mag ontstaan en is parkeren in de berm niet toegestaan.

Indien de totale bvo van de Fabriek zal worden ingezet ten behoeve van een evenement zijn minimaal 55 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze behoefte kan niet volledig op eigen terrein worden opgevangen, waardoor een private overeenkomst is gesloten, om de overloop van parkeren op een nabijgelegen bedrijfsperceel op te lossen. Er ontstaat daardoor een extra parkeerruimte voor maximaal 56 auto's.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Daarentegen is wel een verklarende afbeelding toegevoegd waarbij de 52 parkeerplaatsen op het terrein van de Fabriek te verklaren zijn. De aanvullende percelen zijn meegenomen in de ambtshalve wijzigingen waardoor zij deel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan.

- t. Om parkeer-overloop op te vangen zijn diverse contracten gesloten met andere partijen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat civiele afspraken tussen partijen niet voldoende zijn in ruimtelijk planologische procedures. Als men besluit na vaststelling van het plan de overeenkomst op te zeggen, voldoet men niet meer aan de parkeernorm en kunnen omwonenden die overlast gaan ondervinden niets doen. Zulks getuigt niet van goede planologie.

Inhoudelijke reactie:

In de ambtshalve wijzigingen is opgenomen dat de parkeer-overloopgebieden worden opgenomen op de verbeelding, regels en toelichting, waarbij een aanduiding wordt opgenomen. Derhalve is planologisch geborgd dat deze locaties deel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan.