

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Meerloseweg 5 Wanssum
(NL.IMRO.0984.WBP20003-va01)

Datum

21 juni 2021

Pagina

1 van 2

Het college van burgemeester en wethouders van Venray,

overwegende,

dat ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om binnen bij het plan te bepalen grenzen een bestemmingsplan te wijzigen;

dat een verzoek tot het vaststellen van de wijziging van een bestemmingsplan is ontvangen. Het plan heeft betrekking de locatie Meerloseweg 5 in Wanssum (plaatselijk bekend als 'De Lindehof'), gelegen in vigerend bestemmingsplan Wanssum;

dat genoemd bestemmingsplan voor deze locatie de mogelijkheid biedt om het bestemmingsplan te wijzigen. De huidige bestemming is enkelbestemming Wonen, met als aanvullende aanduidingen 'bed & breakfast', 'maatschappelijk' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om, onder voorwaarden het aantal woningen binnen dit perceel uit te breiden tot maximaal 3 woningen. De aanduiding 'bed & breakfast' zal van de verbeelding worden verwijderd;

dat voldaan is aan de voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden in artikel 19, lid 7 van bestemmingsplan Wanssum;

dat het ontwerpplan van 30 oktober tot en met 10 december 2020 ter inzage heeft gelegen en er één zienswijze is ingediend tegen het plan;

dat gelezen de door burgemeester en wethouders ingenomen standpunten over de behandeling van die zienswijze zoals verwoord in het eindrapport zienswijzen, waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

het wijzigingsplan gewijzigd is naar aanleiding van de zienswijze en derhalve gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan;

dat de Grondexploitatiewet niet van toepassing is;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijze tegen het wijzigingsplan ontvankelijk te verklaren en deels gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de beoordeling van zienswijze dat als separate bijlage deel uitmaakt van dit wijzigingsplan;
2. het wijzigingsplan Meerloseweg 5 Wanssum (NL.IMRO.0984.WBP20003-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten

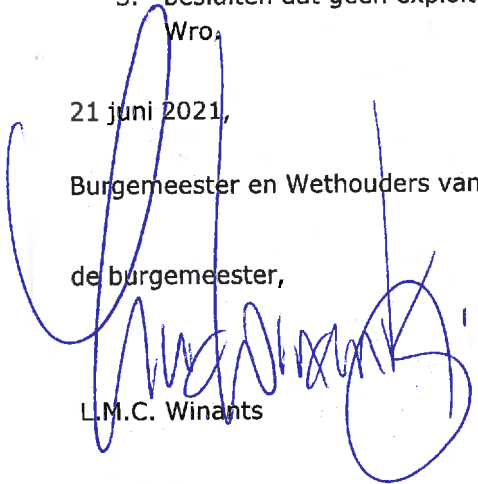
opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

3. besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

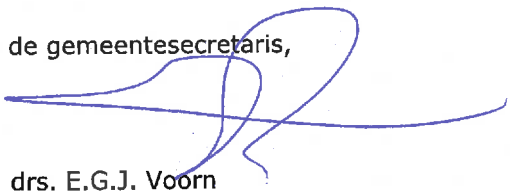
21 juni 2021,

Burgemeester en Wethouders van Venray,

de burgemeester,


L.M.C. Winants

de gemeentesecretaris,


drs. E.G.J. Voorn

Eindrapport zienswijzen Wijzigingsplan Meerloseweg 5 Wanssum

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team RO

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Zienswijzen	6

Bijlage A – Lijst indieners zienswijzen + inhoudelijke zienswijzen

- ❖ Bijlage A betreft een vertrouwelijk stuk dat i.v.m. persoonsgegevens niet ter inzage wordt gelegd

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan 'Meerloseweg 5 Wanssum' met identificatienummer NL.IMRO.0984. WBP20003-on01.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Meerloseweg 5 Wanssum' heeft vanaf 30 oktober tot en met 10 december 2020 ter inzage gelegen (digitaal en op papier) in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk (tevens via de website van de gemeente Venray) zienswijzen in te dienen.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan.

In totaal is 1 zienswijze ontvangen op het ontwerp wijzigingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijze. De zienswijze is hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijze onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is als geheel beoordeeld. De reactie is samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen wijzigingsplan

In hoofdstuk 3 worden de evt. inhoudelijke wijzigingen in het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan aangegeven. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en/of ambtshalve aanpassingen.

Bijlage A bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage A is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

2 Zienswijzen

Tegen het ontwerp wijzigingsplan 'Meerloseweg 5 Wanssum' dat ter inzage heeft gelegen is 1 schriftelijke zienswijze binnengekomen.

De persoonsgegevens van de natuurlijke personen van de indieners van de zienswijze (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

1. Linssen Advocaten, Postbus 246, 5000 AE TILBURG, namens xxx (reclamant 1) (xxx) ingekomen 8 december 2020;

In bijlage A zijn de persoonsgegevens van reclamanten opgenomen.

Onderstaand is deze zienswijze samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat de zienswijze op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Per zienswijze is aangegeven of deze binnen de gestelde termijn is ontvangen, daarnaast inhoudelijk onderbouwd is, of de indieners belanghebbenden zijn en of de zienswijze ontvankelijk wordt verklaard. Dit is in het gemeentelijk antwoord op de zienswijze vermeld.

Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 8 december 2020
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- Reclamanten zijn belanghebbenden, aangezien zij nabij plangebied wonen.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

1. Situatie

Reclamanten grenzen met hun perceel rechtstreeks aan de planlocatie. Van oudsher vormden de boerderijen gezamenlijk een boerenerf. In onderstaand figuur is een afbeelding opgenomen waarop in blauw het perceel is aangeduid van de initiatiefnemers en in oranje het perceel van reclamanten. In het groen is het gebied aangeduid dat fungeert als binnenplaats. Reclamanten stellen op het groene gedeelte een notarieel gevestigde erfdienstbaarheid te hebben, zijnde een recht van overpad. Dit is de enige mogelijkheid om bij hun grond gelegen achter hun woning te komen, waar hun paarden staan.



Reclamanten geven op voorhand aan dat zij bezwaren hebben tegen het bestemmen van drie volwaardige wooneenheden. Er is aangegeven dat de appartementen zullen worden gebruikt voor verhuur aan specifieke doelgroepen, maar er is op geen enkel wijze geborgd dat de twee toe te voegen eenheden enkel gebruikt zullen worden ten behoeve van zorgvragenden dan wel zorgbehoevenden of binnen een andere maatschappelijke functie. Vervolgens wordt aangegeven dat met reclamanten geen overleg is gevoerd over deze plannen. Er is slechts volstaan met een briefje in de brievenbus met de mededeling over de plannen. Reclamanten hebben daarna via de bekendmaking moeten vernemen dat het plan ter inzage lag.

2. Bestemmingsplan Wanssum

Door reclamanten wordt gesteld dat er geen overleg is geweest met hen. Daarnaast stellen reclamanten dat deze wijziging reeds voorgenomen was in het bestemmingsplan Wanssum (vastgesteld 17 december 2019). Daarin is een gebiedsaanduiding opgenomen namelijk 'wetgevingszone-wijzigingsgebied'. De wijzigingsbevoegdheid lag besloten in het bestemmingsplan Wanssum dat ziet op de gehele gemeente. Reclamant stelt dat wanneer een dergelijk groot plan ter inzage wordt gelegd, een gemiddelde burger van het opnemen van een dergelijke wijzigingsgebied geen notie kan nemen. Het gevoel van reclamanten wordt mede hierdoor gesterkt dat zij niet worden gehoord en niet worden betrokken.

Naar oordeel van reclamanten wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 19 lid 7 van het bestemmingsplan Wanssum en dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Aantasting belangen en parkeren

Reclamanten stellen dat op grond van artikel 19 lid 7 sub b de belangen van de eigenaren en/of betrokkenen en nabij gelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad. In de onderbouwing in de toelichting bij dit onderdeel wordt volgens reclamant niet ingegaan op het recht van overpad van reclamanten. Er wordt enkel ingegaan op aantasting van privacy, inkijk en parkeerplaatsen. Hieronder wordt puntsgewijs de onderdelen aangegeven waarbij reclamanten vrezen voor het schaden van hun belangen:

- a. Reclamanten vrezen voor aantasting van hun belangen en voor een beperking van het recht van overpad. De erfdiensbaarheid is van groot belang voor reclamanten, omdat zij alleen op deze manier de achterom van hun woning kunnen bereiken en de achtergelegen percelen;
- b. Er worden negatieve effecten verwacht op de privacy als ook op het woon – en leefklimaat van reclamanten. Door het toevoegen van wooneenheden zal er nog meer inkijk zijn bij reclamanten. Dit is niet bij de voorbereiding van dit plan betrokken. Daarnaast is niet geborgd in het wijzigingsplan dat deze wooneenheden enkel gebruikt zullen gaan worden voor zorgbehoevenden.
- c. Door het toestaan van twee wooneenheden zal er sprake zijn van een grotere parkeerbehoefte. In paragraaf 5.7 van de toelichting wordt niet ingegaan op de belangen van reclamanten op dit onderdeel. Er wordt zelfs naar beneden afgeweken van de parkeernorm. Op grond van de Beleidsnota Parkeernormen geldt er een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement, derhalve 3 extra parkeerplaatsen. Echter, in de onderbouwing wordt uitgegaan van een lagere parkeernorm aangezien het hier zorgvragenden met een eenpersoonshuishouden betreft. Strikt genomen zouden er echter 3 volwaardige woningen kunnen worden opgericht. Daarnaast wordt door reclamanten verwezen naar de website van initiatiefnemers waarop wordt vermeld dat één appartement geschikt is voor groepsbewoning. De huidige aanduidingen uit het bestemmingsplan Wanssum, te weten functieaanduiding bed & breakfast en maatschappelijk, worden niet weg bestemd met dit wijzigingsplan. De appartementen kunnen dus ook gebruikt blijven worden voor logies en de gebouwen voor het aanbieden van sociale activiteiten en dagbesteding. Er dient in het kader van de parkeernormen uitgegaan te worden van alle toegestane functies. Tevens wensen reclamanten dat inzichtelijk wordt gemaakt waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, met oog op het recht van overpad. Een privaatrechtelijke belemmering door aantasting van een recht van overpad kan volgens reclamanten de vaststelling van een wijzigingsplan in de weg staan.
- d. Bij notariële akte is tevens bepaald dat reclamanten hun eigendom bij verkoop aan een ander eerst voor verkoop moeten aanbieden aan de eigenaren van de Meerloseweg 5. Zodra er op de Meerloseweg 5 drie woningen zijn toegestaan leidt dit tot onoverkomelijke problemen en zal het een grotere privaatrechtelijke beperking betekenen voor reclamanten.

- e. Reclamanten vrezen wederom klachten over hun paarden, nu er twee wooneenheden bijkomen. In het kader van het goede woon- en leefklimaat in de nieuwe wooneenheden is in het geheel geen rekening gehouden met het houden van paarden door reclamanten. Tevens zal de toename aan parkeer- en verkeersbewegingen, met als gevolg meer geluidshinder, invloed hebben op het woon- en leefklimaat van reclamanten en dat van hun paarden (schrikreacties).

Er wordt derhalve niet voldaan aan artikel 19 lid 7 van het bestemmingsplan Wanssum. Daarnaast er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en heeft er geen deugdelijke belangenafweging plaatsgevonden, hetgeen in strijd is met artikel 3:2 jo. 3:4 Awb (Algemene wet bestuursrecht).

4. Toevoeging woningen bij planoverschot

Uit het ontwerp wijzigingsplan maken de reclamanten op dat er geen voornemens zijn om de bestaande mogelijkheden van het perceel Meerloseweg 5 weg te bestemmen of te beperken. Alle reeds toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden (te weten: logiesfunctie, maatschappelijke dienstverlening in de vorm van sociale activiteiten, onderwijs en dagbesteding) blijven bestaan. Daarnaast worden twee wooneenheden toegevoegd. In de onderbouwing wordt reeds aangegeven dat er sprake is van een planoverschot in Wanssum. De motivering dat deze wooneenheden als appartementen voor zorgvragenden worden gebruikt kan dit plan niet dragen. Het gebruik van deze appartementen voor alleen deze doelgroep is namelijk nergens geborgd. Er wordt derhalve niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt gemeente

1. Situatie

De geschetste situatie wordt ter kennisgeving aangenomen. Reclamanten gaan in de volgende onderdelen nader in op de onder 1 algemeen genoemde gronden. Er zal derhalve ook behorende bij de desbetreffende zienswijze een standpunt formuleren.

Ten aanzien van de gevoerde communicatie van initiatiefnemer naar reclamant in het kader van de omgevingsdialoog. Er wordt door de gemeente geen verplichte vorm van omgevingsdialoog voorgeschreven. Gezien de voorgeschiedenis en de verstandhouding van initiatiefnemers en reclamanten is het niet ongebruikelijk dat voor deze manier van communiceren is gekozen. De andere bureaus van initiatiefnemers hebben naar aanleiding van deze brief gereageerd, zoals is opgenomen in de toelichting onder paragraaf 7.2.

2. Bestemmingsplan Wanssum

Binnen het vastgestelde bestemmingsplan Wanssum is inderdaad voor het onderhavige plangebied reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Initiatiefnemers hebben ten tijde van de procedure van dat plan reeds hun wensen geuit om in de toekomst de bestaande

logiesappartementen om te zetten naar reguliere wooneenheden. Een dergelijke wijziging was in de procedure van het bestemmingsplan voor de kern Wanssum echter niet meer haalbaar. Daarnaast was het voor initiatiefnemers nog niet geheel duidelijk wanneer deze wijziging wenselijk zou zijn. Met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Wanssum heeft de gemeente zich uitgesproken dat een wijziging van de logiesappartementen in principe toegestaan is, mits er bij het doorlopen van een separate procedure tot het wijzigen wordt voldaan aan de in artikel 19 lid 7 genoemde voorwaarden.

Er bestaat bij het opnemen van een dergelijke bevoegdheid geen verplichting om direct omwonenden van dat gebied rechtstreeks op de hoogte te stellen. Binnen de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan Wanssum is voldaan aan de wettelijke verplichting tot bekendmaken, middels officiële bekendmakingen in de Staatscourant en Gemeenteblad. Tevens wordt een overzicht van alle bekendmakingen van desbetreffende week opgenomen op de gemeentepagina van de Peel en Maas. Het is aan een ieder om de inhoud van een dergelijk plan tot zich te nemen.

Ten aanzien van het niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en aan de voorwaarden genoemd in artikel 19 lid 7 van bestemmingsplan Wanssum, wordt onder deze zienswijze geen nadere onderbouwing door reclamant geleverd.

3. Aantasting belangen en parkeren

a. recht van overpad:

Reclamanten vrezen voor aantasting van hun belangen en voor een beperking van het recht van overpad. Ten aanzien van het recht van overpad, dat middels een erfdienstbaarheid is vastgelegd in de koopakte van Meerloseweg 5 door initiatiefnemers, is het volgende bepaald. De erfdienstbaarheid betreft het komen en gaan van reclamant naar de Meerloseweg (ook met voertuigen) over een strook grond ter breedte van 4 meter op het perceel C793. In 2009 is tussen initiatiefnemers en reclamanten nadere afspraken gemaakt ter beëindiging van een geschil tussen beiden, waarin is afgesproken dat parkeren niet binnen de erfdienstbaarheid valt, maar wel het kortstondig laden en lossen. Door het wijzigen van de functie van de bestaande appartementen van logies naar wonen, zal geen afbreuk worden gedaan aan de gevestigde erfdienstbaarheid. Deze blijft onverkort van toepassing en is uitvoerbaar.

b. privacy en woon-en leefklimaat

In de huidige situatie zijn de bestaande appartementen te huur ten behoeve van de logiesfunctie. Daar kan eveneens 7 dagen per week gebruik van worden gemaakt. De wijziging van de functie naar een woonfunctie zal niet als gevolg hebben dat er meer inkijk dan wel een andere vorm van aantasting van de privacy zal plaatsvinden. Dit zal duidelijker uit een worden gezet in de toelichting.

c. parkeerbehoefte

Reclamanten stellen dat de toelichting niet in overeenstemming is met de regels. Er wordt gesteld dat de appartementen bedoeld zijn voor zorgvragenden, maar dit is niet geborgd in de regels. De parkeerbalans is gebaseerd op de invulling van de appartementen door zorgvragenden. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast, waaruit duidelijk zal blijken dat de doelgroep van de appartementen is het verhuren aan zorgvragenden (gezien de overige activiteiten van de Lindehof), maar dat het een reguliere woonfunctie betreft. De appartementen mogen dus ook verhuurd mogen worden aan niet-zorgvragenden, zijnde 1 of 2 persoonshuishoudens.

De aanduiding op de verbeelding om een bed & breakfast toe te staan op het perceel zal niet terug komen in het vast te stellen wijzigingsplan. Dit omdat het hier dezelfde appartementen betreft. De aanduiding 'maatschappelijk' blijft wel gehandhaafd omdat deze andere ruimten betreft dan de appartementen.

De stelling van reclamanten dat uit de website zou blijken dat een appartement geschikt zou zijn voor groepsbewoning is onjuist. Het betreft één 1-persoonsappartement en één appartement dat geschikt is voor 2 personen.

De onderbouwing van de aantal noodzakelijke parkeerplaatsen, zal in de toelichting (par. 5.7) worden aangepast. Hieruit blijkt dat er een parkeernorm geldt van 1,3 parkeerplaats per appartement geldt. Er zullen dus in totaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn. Aangezien er al 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn, dient er nog 1 nieuwe parkeerplaats gerealiseerd te worden op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte op het erf van initiatiefnemers aanwezig, buiten de strook grond waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd. Er zal middels een afbeelding in de toelichting worden aangegeven waar deze parkeerplaatsen bij benadering zullen worden gerealiseerd.

d. eerste recht van koop

De wijziging van de logiesfunctie naar een woonfunctie heeft geen gevolgen voor de eigendomssituatie van de appartementen. De initiatiefnemers behouden het eigendom en zullen de appartementen gaan verhuren. Er verandert dus niets ten aanzien van het eerste recht van koop.

e. welzijn reclamanten en paarden

Door de wijziging van de logiesfunctie naar woonfunctie van de twee appartementen verandert er weinig ten aanzien van het welzijn van de paarden. Naar verwachting zullen er niet onevenredig meer verkeersbewegingen plaatsvinden en mogelijk meer geluid veroorzaken. Het perceel van reclamanten heeft eveneens een woonfunctie. Hiermee wordt bij belangenafweging van de wijziging van de logiesfunctie naar woonfunctie rekening mee gehouden. De paarden welke door reclamant worden gehouden betreft het hobbymatig houden van paarden.

4. Toevoeging woningen bij planoverschot

Zoals reeds onder c van standpunt 3 uiteen is gezet, zal de aanduiding waarmee een bed & breakfast binnen het plangebied wordt toegestaan, van de verbeelding verwijderd. Tevens zal de toelichting worden verduidelijkt dat de doelgroep primair zorgvragenden is, maar dat andere woningzoekenden eveneens zijn toegestaan.

Ten aanzien van de behoefte aan twee dergelijke appartementen het volgende. Voor kwalitatief goede plannen is altijd ruimte geweest, ook in de tijd van de vorige Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Met kwalitatief wordt bedoeld "aansluitend bij de te verwachten vraag" en niet zo zeer esthetisch. Met de huidige plannen en prognoses is er meer ruimte gekomen voor plannen, mits ook deze aansluiten bij de toekomstig te verwachten vraag. Gezien de te verwachten verdunning van huishoudens en de ligging nabij/tegen de kern van Wanssum is een eventuele invulling met appartementen te verdedigen. Volgens de nieuwe prognosecijfers is er geen sprake meer van een planoverschot (harde plannen waaronder dit plan) in Wanssum: behoefte is 72 woningen en harde plancapaciteit is ook 72. Het college B en W heeft op 8 februari 2021 het Programma Wonen vastgesteld (30 maart in de raad). De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

Conclusie

De gemeente stelt zich op het standpunt, gezien bovenstaande uiteenzetting en de voorgenomen verduidelijking en aanpassingen in toelichting en regels/verbeelding, dat er wel is voldaan aan de voorwaarden gesteld onder artikel 19 lid 7 en ook aan een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen