

gemeente

# HORST A/D MAAS

## raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2011, no. 37.

### **De raad van de gemeente Horst aan de Maas;**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2011, gemeenteblad 2011, no. 37;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1507.BPSNPASTVULLINGHSP-ON01 op grond van artikel 3.8 lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 december 2010 gedurende zes weken voor ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en, en tevens in analoge vorm ter inzage is gelegd;

van de ter inzage legging op voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

binnen de termijn voor het indien van zienswijzen 5 zienswijzen zijn ontvangen;

en vervolgens 2 van de 5 zienswijzen zijn ingetrokken;

deze zienswijzen, voor zover niet ingetrokken, zijn weergegeven en afgewogen in de 'Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingplein, Sevenum'';

een aantal van deze zienswijzen aanleiding geven tot een bijstelling van het bestemmingsplan;

er tevens aanleiding is om het plan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen;

de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de 'Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingplein, Sevenum'';

het bestemmingsplan bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

het kostenverhaal anderszins verzekerd is (middels een anterieure overeenkomst), zodat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde krachtens de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008;

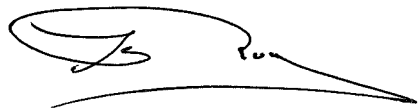
**besluit:**

1. Kennis te nemen van de naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingsplein Sevenum' ingediende zienswijzen.
2. In te stemmen met de weergave en beantwoording van de zienswijzen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijziging ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingsplein Sevenum'".
3. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingsplein Sevenum' met de bijbehorende toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijziging ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingsplein Sevenum'".
4. Te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1507.BPSNPASTVULLINGHSP-VA01 en tevens in die vorm is vastgesteld.
5. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan GBKN met datum april 2010 en KAD ondergrond van april 2010.
6. Te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 april 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



mr. R.J.M. Poels

Standpuntbepaling zienswijzen en  
(ambtshalve) wijziging ontwerp be-  
stemmingsplan 'Herontwikkeling Pas-  
toor Vullingsplein Sevenum'

Gemeente Horst aan de Maas



# Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijziging ontwerp be- stemmingsplan 'Herontwikkeling Pas- toor Vullingsplein Sevenum'

Gemeente Horst aan de Maas

Rapportnummer: 211x04215  
Datum: 21 februari 2011  
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. Theo Cox  
Projectteam BRO: Mevr. Guusje Peeters

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



## **Inhoudsopgave**

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIENSWIJZEN</b>	<b>5</b>
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>	<b>15</b>





## 1. INLEIDING

In de periode maart tot en met september 2010 is in samenwerking met een externe klankbordgroep, waarin vertegenwoordigd omwonenden en ondernemers in de nabijheid van het Pastoor Vullingsplein in Sevenum, ondersteund door architectenbureau Mulleners en Mulleners uit Amsterdam en CRA Vastgoed uit Eindhoven, gewerkt aan de herontwikkeling van het Pastoor Vullingsplein. Tussentijds is tevens gesproken met belanghebbenden, wiens belangen (eigendom c.q. vastgoed) direct geraakt worden door de herontwikkeling.

Deze nieuwe ontwikkeling voorziet in de bouw van:

- ca. 1.550 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) nieuwe commerciële ruimte
- appartementen
- een parkeergarage met parkeerplaatsen inclusief bergingen t.b.v. de appartementen
- uitbreiding van het aantal openbare parkeerplaatsen op en om het Pastoor Vullingsplein van ca. 140 stuks (nu) tot ca. 300 stuks (toekomst).

Vanaf 24 december 2010 tot en met 4 februari 2011, heeft voor eenieder een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen in het publiekskantoor van de gemeente aan het Wilhelminaplein 6 te Horst. Tevens is het plan gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De thans voorliggende memo 'Standpuntbepaling zienswijzen (en ambtshalve) wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Pastoor Vullingsplein Sevenum'' beoogt enerzijds inzicht te geven in de aard van de ingekomen zienswijzen en anderzijds het standpunt met betrekking tot deze reacties weer te geven door burgemeester en wethouders.

In verband met de privacybepalingen zijn de namen en adressen van de reclamanten niet opgenomen in het verslag. De lijst van insprekers is echter wel bekend bij de gemeente.

Onder het kopje 'Resumé' is opgenomen of, en zo ja, welke onderdelen uit het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.



## 2. ZIENSWIJZEN

In het onderstaande zijn de zienswijzen en gemeentelijke standpunten weergegeven. De zienswijze van reclamant 5 is ingetrokken dus wordt hierna niet verder behandeld. Ditzelfde geldt voor de zienswijze van reclamant 1. Omdat de gemaakt inhoudelijke opmerking echter door de gemeente als een ambtelijke aanpassing meegenomen zal worden in het plan, is deze zienswijze hieronder wel weergegeven.

### **Reclamant 1**

#### *Inhoud reactie:*

Samengevat is de reactie van inspreker als volgt:

1. Verwezen wordt naar eerder gemaakte opmerkingen.
2. De in de algemene afwijkingsregels in 8.1 onder b, toegestane bouwhoogte tot maximaal 40 meter kan geschrapt worden, aangezien er hier waarschijnlijk geen intentie is een zendmast van 40 meter hoog te plaatsen.

#### *Standpunt gemeente:*

- Ad. 1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Reacties in het kader van inspraak zijn in dat kader afgehandeld.
- Ad. 2. De betreffende bepaling, welke ook kunstwerken tot een hoogte van 40 meter toelaat, wordt geschrapt, omdat er binnen de planperiode inderdaad geen realisatie van dergelijke bouwwerken is voorzien.

De planregels worden ambtshalve aangepast.

### **Reclamant 2**

#### *Inhoud reactie:*

Samengevat is de reactie van inspreker als volgt:

1. Geen flats realiseren, 2 à 3 woonlagen is ruim voldoende voor een investeerder en acceptabel voor omwonenden.
2. Het bouwplan zal veel licht en zon eisen. Gevreesd wordt voor het sterk in waarde dalen van de woning.
3. Er is al jaren parkeerverlast, deze wordt niet opgelost maar alleen maar versterkt.
4. Er ontstaat geluidsoverlast door meer verkeer.
5. Onze nakomelingen zijn niet gebaat bij het omvormen van het gemeentehuis naar leslokalen, zonder ruimte voor speelvoorzieningen.
6. De gemeenschap moet dit plan niet hoeven op te brengen om één zaak van dienst te zijn.

#### *Standpunt gemeente:*

- Ad. 1. De nieuwbouw betreft bebouwing welke aansluit bij bestaande bouwtypes aan het Pastoor Vullingsplein. Ter plaatse van de schoollocatie bestaat de nieuwbouw uit een gebouw met op de begane grond ruimte voor commerciële voorzieningen en daarboven in 1 of 2 bouwlagen ruimte voor wonen, waarbij het gebouw wordt afgedekt met een kap. Van flatgebouwen is dan ook geen sprake.

In totaal bestaat de betreffende nieuwe bebouwing uit 2 of 3 bouwlagen met kap. Hiermee wordt aangesloten bij de reactie onder 1.

Aan de Kerkstraat wordt nieuwbouw gerealiseerd, uitsluitend bestemd voor commerciële voorzieningen, in maximaal 2 bouwlagen met kap. Ook hier wordt dus het voorgestelde aantal lagen, zoals genoemd onder 1, niet overschreden.

- Ad. 2. Het is mogelijk dat door de realisatie van de nieuwbouw de lichtinval in de omgeving wijzigt. Dit betreft een planschade-effect. Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, buiten de procedure van het bestemmingsplan om.
- Ad. 3. In paragraaf 4.6 van de toelichting is een parkeeronderbouw opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de huidige situatie inderdaad een tekort aan parkeerplaatsen is. Voor de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte ook berekend (het parkeren ten behoeve van de appartementen is hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat hiervoor een parkeerkelder is voorzien waarin voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden). In het plangebied zijn in de nieuwe situatie 300 parkeerplaatsen voorzien (waarvan 160 nieuwe parkeerplaatsen). De berekende parkeerbehoefte bedraagt in de nieuwe situatie 297 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie wordt derhalve voorzien in voldoende parkeerplaatsen en is er geen sprake van een tekort. De vrees voor toename van parkeeroverlast is derhalve niet gegrond.
- Ad. 4. De Pastoor Vullingsstraat betreft een 30 km/uur weg waaraan in het kader van de Wet geluidhinder geen grenswaarden voor de maximale gevelbelasting worden gegeven. Ter hoogte van woning reclamant kan, zo blijkt uit het akoestisch onderzoek van K+ (kenmerk M10 161.402, d.d. 22 juli 2010) de binnenwaarde, waaraan middels het Bouwbesluit wel eisen worden gesteld bij nieuwbouw, mogelijk toenemen als gevolg van de verkeersaantrekkende werking. Voor het verhalen van eventuele planschade als gevolg van mogelijke toekomstige geluidsoverlast geldt echter een afzonderlijke procedure, buiten de procedure van het bestemmingsplan om.
- Ad. 5. De herbestemming van het oude gemeentehuis valt niet binnen de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.
- Ad. 6. De herontwikkeling van het Pastoor Vullingsplein is al voorzien in de Structuurvisie Centrum Sevenum 2007-2017. Een van de peilers is herbestemming van de vrijkomende schoollocatie, als gevolg van verplaatsing van deze school. In de Structuurvisie is aangegeven, dat ontwikkelingen van initiatiefnemers worden gefaciliteerd én dat voor de bepalende winkels, zoals Jansen-Noy, die belangrijk zijn voor het centrum groei en uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven. Aan deze gemeentelijke visie wordt nu uitvoering gegeven. Hierbij kan opgemerkt worden dat de uitbreiding van Jansen-Noy en verplaatsing van bestaande winkels voor rekening van dit bedrijf zijn. Hierbij zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

### **Reclamant 3**

#### *Inhoud reactie:*

Samengevat is de reactie van inspreker als volgt:

1. Waarom wordt de hoogte van de bestaande bebouwing niet als norm genomen. Het nieuwe gebouw is te hoog. Daarbij zal de woning in de schaduw komen te liggen met veel minder licht- en zoninval.
2. Door de toename van het verkeer komt de veiligheid in het geding. Er komt een rechte weg vanaf de kerk naar Dorperweide. En waarom worden er geen schuin aangelegde parkeerplaatsen aangelegd? Er is al weinig manoeuvreerruimte voor vrachtauto's.
3. Bestaande woningen hebben mogelijk ook last van geluid, zoals aangegeven in de toelichting op blz. 23 voor de nieuwe woningen.
4. De goot- en nokhoogte (11-15) van Bartholomeushof kloppen niet. Het gebouw is slechts 3 verdiepingen hoog. Dus er zijn of verkeerde waardes vermeld of de nieuwbouw wordt 3 verdiepingen hoog.
5. Op de eerste voorlichtingsbijeenkomst werd gesproken over 17 appartementen. In het ontwerp plan over 25. In de Hallo zijn er 32 genoemd. Moet alles zijn verkocht voordat wordt begonnen met de bouw? En waar moeten de bewoners van deze extra 15 appartementen parkeren?
6. Het lijkt nog lang niet zeker dat de bestaande winkels terugkomen als ze moeten verhuizen naar het nieuwe pand. Een invulling met een Aldi zou bijzonder onaangenaam zijn. Er is al veel leegstand en toch worden er vele m<sup>2</sup> bijgebouwd.
7. Elk beschikbaar plekje rondom om het Pastoor Vullingsplein-, en straat en Bosschekampstraat wordt benut als parkeerterrein. Dit lijkt op momenten dat de parkeerplaatsen minder gebruikt worden een onaantrekkelijk vooruitzicht.
8. De balans tussen wonen-werken-winkelen is zoek. De nadruk komt erg op winkelen (en parkeren) te liggen. Deze balans past niet bij Sevenum.

In het kort komt de zienswijze neer op een waardedaling van de woning als gevolg van verschillende aspecten.

#### *Standpunt gemeente:*

- Ad 1. De huidige pleinbebouwing bestaat uit 3, en aan de zuidzijde voornamelijk 2 bouwlagen met kap. Zoals onder 1 van standpunt 2 aangegeven sluit de nieuwbouw, welk overwegend uit 2 bouwlagen met kap bestaat, hierbij aan. De nieuwbouw aan de Kerkstraat bestaat wat betref aantal bouwlagen uit een gelijk aantal als de overwegende woonbebouwing in de straat (twee bouwlagen met kap). Deze bebouwing sluit tevens aan bij de bestaande bouwhoogte van het Bartholomeushof en het appartementengebouw op de hoek van de Kerkstraat-Hackfoirtstraat. De omvang van het plein en de huidige opzet van de pleinvand laat de gekozen bouwhoogtes en een extra markering op de hoek van het plein (bestaande uit drie bouwlagen met kap) toe. Door de realisatie van de nieuwbouw kan mogelijk de licht- en zoninval wijzigen. Voor het verhalen van eventuele planschade als gevolg hiervan geldt een afzonderlijke procedure, buiten de procedure van het bestemmingsplan om.
- Ad. 2 Ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied en de ligging en invulling van de nieuwe parkeerterreinen geldt dat dit nog nader uitgewerkt wordt in een verkeersplan. Met Jansen-Noy en de ontwikkelaar/ bouwer zijn weliswaar afspraken gemaakt over parkeren en parkeernormen, echter de inrichting behoeft nadrukkelijk aandacht.

Dit plan zal in overleg met de klankbordgroep/ belanghebbenden opgesteld worden. Facetten als voldoende groen, beleving, verkeersveiligheid, bankjes, bevoorradig van nieuwe en bestaande winkels zullen naast de parkeerkwantiteit aandacht moeten krijgen. Hierbij worden ook de mogelijkheden bekeken om eventueel aanvullende of andere parkeergebieden in de omgeving aan te wijzen.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de herinrichting van de openbare ruimte (met uitzondering van de aanleg van de parkeerplaatsen bij de huidige speelvoorziening aan de Pastoor Vullingsstraat) reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en hiermee buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan valt.

Ad. 3. Verwezen wordt naar het gestelde onder ad 4. van reclamant 2

Ad. 4. De Bartholomeushof bestaat we uit drie bouwlagen met kap. Vandaar dat hiervoor een correcte goot- en bouwhoogte aanduiding van respectievelijk 11 en 15 meter is opgenomen, aansluitend bij de waardes voor de overige nieuwe bebouwing in het plangebied bestaande uit drie bouwlagen met kap (hierbij is als volgt gerekend: 4 meter hoogte winkelplint en, 2x 3,20 meter voor de appartementen en 4,6 meter als maximum voor de kap).

Het nieuwe gebouw wordt geen 3 verdiepingen hoog, maar zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. Voor deze locatie geldt volgens de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan dan ook een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter.

Ad. 5. In het plangebied worden maximaal 32 appartementen gerealiseerd. Vanwege de opzet van de meest recente bouwplannen zijn de eerder genoemde aantallen niet meer actueel. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

De beschikbare woonruimte zal aan de hand van de marktsituatie en behoefte ingericht worden tot maximaal het aantal genoemde appartementen. Het parkeren ten behoeve van deze appartementen is voorzien in de parkeerkelder onder dit gebouw. Deze kelder kan voorzien in het maximaal noodzakelijke aantal parkeerplaatsen (als gevolg van het maximum voorziene aantal appartementen).

De appartementen in het bouwdeel aan de Pastoor Vullingsstraat zullen door de woningcorporatie beheerd en verhuurd worden. In het bouwdeel aan de pleinzijde zijn koopappartementen voorzien. Met de bouw van het complex wordt direct gestart, omdat anders de uitbreiding van Jansen-Noy niet aan kan vangen. Deze uitbreiding is namelijk onder andere voorzien op de locatie van de huidige winkels aan de oostzijde van het plein. Deze winkels zullen dus eerst verplaatst moeten worden naar de nieuwbouw.

Ad. 6. Voor alle te verplaatsen winkels, welke plaats moeten maken voor de uitbreiding van Jansen-Noy geldt dat deze geherhuisvest kunnen c.q. zullen worden in de nieuwbouw aan het plein. Ook is ruimte nodig voor uitbreiding van een of meer van deze winkels. Hierdoor resteert nog een oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup> welke nog niet concreet ingevuld is. De verwachting is dat de uitbreiding van Jansen-Noy en opwaardering van het centrum nieuwe winkels naar het centrum van Sevenum zal trekken. Gezien de flexibele mogelijkheden voor toekomstige nieuwvestiging, waarbij onder andere ook zakelijke dienstverlening (zoals de voorziene Rabobank) in het gebouw gehuisvest kunnen worden, is de verwachting dat van leegstand geen sprake zal zijn. Gezien de nog beperkt beschikbare ruimte voor nieuwe voorzieningen, is de vestiging van een supermarkt op deze locatie niet reëel.

Ad. 7. In de huidige situatie is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Met de realisatie van het nieuwe plan wordt de openbare ruimte heringericht en wordt voorzien in nieuwe parkeerplaatsen op daartoe beschikbare gronden. Het openbare gebied wordt voorzien van een nieuwe passende beplanting. De beleving van de nieuwe, danwel heringerichte parkeerterrein zal dan ook positief wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. De beleving van deze openbare terreinen zal dan ook op tijden dat deze minder gebruikt worden niet verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van de herinrichting van het openbare gebied wordt hier ook verwezen naar het gesteld onder ad. 2.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de herinrichting van de openbare ruimte (met uitzondering van de aanleg van de parkeerplaatsen bij de huidige speelvoorziening aan de Pastoor Vullingsstraat) reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en daarmee buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan valt.

Ad. 8. In het plan wordt een mix aan commerciële voorzieningen (winkelen), wonen en parkeren geboden. Hierbij zal een deel van de nieuwe ruimte voor commerciële voorzieningen ten goede komen aan de uitbreiding van bestaande winkels in de kern. Het plan sluit hiermee aan bij de reeds bestaande functies in het centrum van Sevenum. Juist door de toevoeging van een nieuwe woonfunctie blijft het centrum ook aantrekkelijk als woongebied. Met deze ontwikkeling is dan ook een verfraaiing van de bestaande situatie voorzien, zonder afbreuk te doen aan het bestaande gebruik.

Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. De toelichting wordt dienovereenkomstig aangepast.

#### **Reclamant 4**

##### *Inhoud reactie:*

1. De in het structuurplan Sevenum genoemde koppeling met het gebied Kruisweide ontbreekt in het ontwerp plan. Het gevolg is dat het parkeren op een zeer geforceerde manier binnen het aangegeven plangebied moet plaatsvinden. Bovendien wordt hierdoor een mogelijke vierde ontsluiting van het plein (via Kruisweide) niet benut.
2. Er komt een aantal m<sup>2</sup> nieuwe commerciële ruimte in de markt, terwijl er ruim 1.000 m<sup>2</sup> binnen de kom Sevenum leeg staat. Niet aangegeven is of er behoefte is aan deze uitbreiding. Het rapport Retail 2020 voorspelt zelf een teuggang van 30%.
3. Er is geen onderbouwing in het ontwerp voor de mogelijkheden van 28 appartementen. Het laatste woningmarktonderzoek geeft juist heel andere typen aan dan appartementen.
4. Elke m<sup>2</sup> ruimte wordt voor parkeren benut, waarbij er geen oog is voor andere elementen die het beeld van de openbare ruimte bepalen. Het maximum aantal van 70 parkeerplaatsen volgens het geldend bestemmingsplan wordt ontoelaatbaar overschreden.
5. De bereikbaarheid verslechterd doordat 2 van de 3 toegangswegen eigenlijk 'parkeerstraten' worden met nota bene haakse parkeervakken.

6. Doordat de trottoir-verbreding bij de Vier jaargetijden komt te vervallen wordt de Pastoor Vullingsstraat een recht doorlopende straat. Dit heeft een verhogend effect op de verkeerssnelheid, maakt het winkel sfeerbeeld slechter en maakt het manoeuvreren voor grote opleggers bij bedrijven van de Vier jaargetijden moeilijker.
7. De verkeersdruk op de toegangswegen (met name Pastoor Vullingsstraat) zal enorm toenemen, met als gevolg verhoging van het lawaai en uitstoot. Bovendien zal hier het haaks parkeren tot onveilige situaties en daarmee extra hinder en verkeerslawaai zorgen.
8. Onduidelijk is waarom het noordelijk deel van het huidige Dobbelsteen terrein bebouwd wordt, terwijl deze ruimte prima geschikt is voor parkeren.
9. De thans aanwezige sfeerelementen zouden verdwijnen, waardoor het totaalbeeld van het plein verslechterd. Het winkelklimaat en zeker het woongenot gaan flink achteruit.

Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woning als gevolg van verschillende aspecten.

*Standpunt gemeente:*

Ad. 1. Gezien de huidige marktsituatie is de ontwikkeling van het gebied Kruisweide nog niet als zodanig aan de orde. En is er, om het onderhavige plan niet onnodig te vertraging, voor gekozen de planologische procedures voor beide locaties niet samen te voegen. Het invullen van de vrijgekomen schoollocatie, het oplossen van de parkeerproblematiek en het invullen van uitbreidingsruimte voor Jansen-Noy zijn momenteel de belangrijkste speerpunten in de herontwikkeling van het centrum van Sevenum.

Zonder de ontwikkeling van het gebied Kruisweide is een ontsluiting via dit terrein (nog) niet aan de orde vanwege de bestaande bebouwings- en verhardingssituatie. Dit neemt niet weg dat in een toekomstige situatie waarin het gebied wel concreet tot ontwikkeling wordt gebracht de mogelijkheden zullen worden bekeken in hoeverre dit gebied, in verkeerskundig opzicht, als overloopgebied voor het centrum kan dienen.

Ten aanzien van de ligging en invulling van de nieuwe parkeerterreinen geldt dat dit nog nader uitgewerkt wordt in een verkeersplan. Dit plan zal in overleg met de klankbordgroep/ belanghebbenden opgesteld worden. Hierbij worden ook de mogelijkheden bekeken om eventueel aanvullende parkeermaatregelen of andere parkeergebieden aan te wijzen (volledigheidshalve wordt hier ook verwezen naar het gestelde onder ad. 2 van reclamant 3).

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de herinrichting van de openbare ruimte (met uitzondering van de aanleg van de parkeerplaatsen bij de huidige speelvoorziening aan de Pastoor Vullingsstraat) reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en valt daarmee buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.

Ad. 2. Voor wat betreft de uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> commerciële ruimte wordt hier verwezen naar het gestelde onder ad. 6 van reclamant 3.

Het rapport Retail 2020 is onder andere gericht op binnensteden. Een deel van de op komst zijnde veranderingen heeft te maken met vergrijzing waardoor het aantal zelfstandige ondernemers zal afnemen omdat velen geen opvolger kunnen vinden. In onderhavige situatie is overwegend sprake van herhuisvesting en uit-



breiding en is het ontbreken van bedrijfsopvolging nog geen pijnpunt. De veranderende retailstructuur biedt ook kansen.

Er is namelijk (volgens het rapport: 2020. Vier scenario's voor de toekomst van de detailhandel - management summary', uitgave van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD)) een fundamentele verandering gaande die andere partijen kansen geeft om de functie van de detailhandel uit te hollen of over te nemen. Dat zal zonder twijfel gebeuren als de detailhandel zelf onvoldoende innoveert en verzuimt nieuwe toegevoegde waardes te bieden.

Als er wordt geïnnoveerd zijn er kansen voor alle partijen. Juist kleinschalige ondernemers kunnen prima inspelen op de gespecialiseerde vraag, mits ze de durf hebben over te schakelen naar een hoogwaardig aanbod, hoogwaardige dienstverlening en een hoogwaardige koopomgeving.

In onderhavig plan wordt aan ondernemers de mogelijkheid geboden hun dienstverlening verder te ontwikkelen door middel van een grotere bedrijfsruimte in een nieuwe koopomgeving. Hiermee worden ondernemers gefaciliteerd om voldoende te kunnen innoveren en vernieuwen.

- Ad. 3. Uit het laatste woningmarktonderzoek blijkt dat er in de periode 2009-2013 een behoefte is van 180 woningen (scenario indirect bouwen). Het onderhavige bouwplan is niet concreet opgenomen in het woningbouwprogramma, maar er is dus wel nog voldoende ruimte.

In het plangebied worden maximaal 32 appartementen gerealiseerd. De beschikbare ruimte zal aan de hand van de marktsituatie en behoefte ingericht worden tot maximaal dit aantal.

Uit het rapport blijkt ook dat er met name voor senioren onvoldoende aanbod is. Hoewel de behoefte van senioren niet alleen ligt bij gestapelde woningbouw, wordt in het plan wel bijgedragen aan een nieuw aanbod voor senioren.

- Ad. 4. Juist om de huidige parkeerproblematiek op te kunnen lossen, is in het plan, binnen de functionele kaders, voldoende ruimte vrij gemaakt om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte.

Ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied en de ligging en invulling van de nieuwe parkeerterreinen geldt dat dit nog nader uitgewerkt wordt in een verkeersplan. Dit plan zal in overleg met de klankbordgroep/ belanghebbenden opgesteld worden.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de herinrichting van de openbare ruimte (met uitzondering van de aanleg van de parkeerplaatsen bij de huidige speelvoorziening aan de Pastoor Vullingsstraat) reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en valt daarmee buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen op het Pastoor Vullingsplein geldt dat in het vigerend bestemmingsplan een minimum aantal is opgenomen dat op zijn minst behouden moet blijven. In de toekomstige situatie blijft het genoemde minimum aantal van 70 parkeerplaatsen aanwezig (en wordt het aantal nog verder uitgebreid).

- Ad. 5. Het profiel en doorgaande karakter van de bestaande toegangswegen wijzigen niet zodanig dat de bereikbaarheid in het geding zou komen.

Voorgaande laat onverlet dat de gemeente er naar streeft het plein goed bereikbaar te houden. In de huidige situatie is de verbindingsweg tussen Steinhagenstraat en Pastoor Vullingsplein erg smal (ca. 3,90 meter) waardoor deze weg niet

of nauwelijks geschikt is om als volwaardige toegangsweg naar het plein (vanaf de Kerkstraat-Steinhagenstraat) te fungeren. Mede hierdoor worden andere routes in het centrum (waaronder de Markt, de Dorperweiden en Pastoor Vullingsstraat) meer gebruikt. Door de genoemde verbindingsweg te verbreden (binnen de vigerende bestemming 'Verkeer') is een gelijkmatigere verdeling van de aan- en afvoer van (auto)verkeer naar het plein mogelijk.

Ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied en de ligging en invulling van de nieuwe parkeerterreinen geldt daarbij dat dit nog nader uitgewerkt wordt in een verkeersplan. Dit plan zal in overleg met de klankbordgroep/ belanghebbenden opgesteld worden. Hierbij worden ook de mogelijkheden bekeken om eventueel aanvullende of andere parkeergebieden/ maatregelen aan te wijzen.

De wijze waarop het plein bereikbaar is voor het (auto)verkeer valt overigens feitelijk buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Binnen het vigerende bestemmingsplan (bestemming 'Verkeer') is de bereikbaarheid van het plein immers al gewaarborgd.

- Ad. 6. Ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied geldt dat dit nog nader uitgewerkt wordt in een verkeersplan. Dit plan zal in overleg met de klankbordgroep/ belanghebbenden opgesteld worden. Hierbij worden ook de mogelijkheden bekeken voor eventuele snelheidsremmende maatregelen.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de herinrichting van de openbare ruimte (met uitzondering van de aanleg van de parkeerplaatsen bij de huidige speelvoorziening aan de Pastoor Vullingsstraat) reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en valt daarmee buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.

- Ad. 7. Verhoging van lawaai en uitstoot in met name de Pastoor Vullingsstraat kan zich mogelijk voordoen. Voor het verhalen van eventuele planschade als gevolg van een mogelijke toename van verkeerslawaai en uitstoot geldt een afzonderlijke procedure, buiten de procedure van het bestemmingsplan om.

- Ad. 8. Met de herstructurering van de schoollocatie is ook de afronding van de pleinvand van het Pastoor Vullingsplein gemeoid. Juist aan de randen van deze locatie, grenzend aan bestaande toegangswegen, vindt dan ook nieuwbouw plaats. Hierbij zijn de huidige gevelrooilijnen zoveel mogelijk in acht genomen, om zo de nieuwe straatbeelden zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande situatie. Het parkeren kan in dit gebied hierdoor zodanig opgelost worden op het binnenterrein dat dit grotendeels uit het zicht van omwonenden is. Een (gedeeltelijke) invulling van het terrein met bebouwing is overigens noodzakelijk om de noodzakelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit te kunnen maken en de uitbreiding van Jansen-Noy te kunnen faciliteren.

- Ad. 9. De openbare ruimte en dus ook parkeerterreinen worden heringericht op basis van een verkeersplan dat wordt opgesteld met de klankbordgroep/ belanghebbenden. Het bewaken en vergoten van de ruimtelijke kwaliteit zal hierin een van de speerpunten zijn.

Wat betreft het woongenot geldt dat voor het verhalen van eventuele planschade een afzonderlijke procedure, buiten onderhavige bestemmingsplanprocedure, gevolgd kan worden.

Voor het verhalen van eventuele planschade geldt een afzonderlijke procedure, dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

### **Resumé**

In het kader van de ingediende zienswijzen zal het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd op de volgende punten:

1. Het genoemde aantal maximaal te realiseren appartementen wordt gewijzigd in maximaal 32.



### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het ontwerp bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

#### *Toelichting*

1. Paragraaf 4.3 wordt aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen.
2. Paragraaf 4.8 aangevuld met het wateradvies van Waterschap Peel en Maasvallei.
3. Bij de beschrijving van de stedenbouwkundige opzet in hoofdstuk 5 wordt toegevoegd dat ook (naast de hoogte aan Pastoor Vullingsstraat en Bosschekampstraat) het bouwblok aan het plein uit maximaal 2 bouwlagen met kap bestaat.

#### *Regels*

1. Het in de algemene afwijkingsregels in 8.1 onder sub b gestelde wordt geschrapt.
2. Artikel 5 'Waarde-Archeologie' wordt toegevoegd als gevolg van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch veldonderzoek.
3. Artikel 10 Overgangsrecht wordt aangepast aan de hand van het meest recente wettelijk voorschreven artikel overeenkomstig de Bro.