

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan
'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen'

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen'

Het ontwerp bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 30 mei 2013 t/m 10 juli 2013. Hierbij zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- M.J.A.M. Muijres van Vlaminckx advocaten namens de heer en mevrouw Meijer, Raadhuislaan 9 te Tegelen. De zienswijze is ingekomen op 26 juni 2013.
- W. Geraads, Industriestraat 41 te Tegelen. De zienswijze is ingekomen op 4 juli 2013.

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze van M.J.A.M. Muijres van Vlaminckx advocaten namens de heer en mevrouw Meijer

1. In het bestemmingsplan Centrum Tegelen van 23 juni 2010 was het perceel van de heer en mevrouw Meijer bestemd als Wonen zonder bouwvlak. De Raad van State heeft deze bestemming echter vernietigd vanwege strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid, aangezien de belangen van de heer en mevrouw Meijer niet bij de behandeling van de zienswijzen waren betrokken. Dit betekent dat het perceel op grond van het bestemmingsplan centrum Tegelen uit 1986 de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' heeft. De grond is bestemd voor overheids-, welzijns- en medische doeleinden. In het ontwerp bestemmingsplan Actualisatie en reparatie centrum Tegelen is het perceel bestemd als Maatschappelijk met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – tandartsenpraktijk'. Dit betekent dat hier uitsluitend een tandartsenpraktijk is toegestaan. De heer en mevrouw Meijer wensen dat de bestemming wordt opgenomen die gold ten tijde van het bestemmingsplan van 1986.
2. De heer en mevrouw Meijer worden ten onrechte beperkt in de mogelijkheden van toekomstige bebouwing vanwege het opgenomen bouwvlak en de bouwhoogte. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een groot bouwvlak tot de rooilijn en de erfgrans met een bouwhoogte van 10 meter. In het ontwerp bestemmingsplan is sprake van een goothoogte van 7 meter en een bebouwingspercentage van 50.
3. De beperking die wordt gerealiseerd middels de aanduiding 'tandartsenpraktijk' is voor de heer en mevrouw Meijer bezwaarlijk, aangezien het door gewijzigde omstandigheden onzeker is of er nog sprake zal zijn van uitbreiding van de tandartsenpraktijk.
4. De bestemming van het perceel zou gewijzigd kunnen worden naar de bestemming Wonen met bouwvlak. In dat geval zouden het bouwvlak en de bouwhoogte, zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, kunnen blijven behouden. Er dient in ieder geval de mogelijkheid te bestaan om te kunnen bouwen.

Zienswijze van W. Geraads

1. De heer Geraads verzoekt om de panden Spoorstraat 1a en 3a mee te nemen in dit bestemmingsplan, aangezien de panden in het bestemmingsplan Centrum Tegelen (2010) ten onrechte bestemd zijn als Wonen. De panden worden gebruikt als winkelruimte. De wens is om de panden te bestemmen als 'Centrum', net als de panden direct gelegen naast Spoorstraat 1a en 3a. Wonen op de begane grond, zoals nu bestemd is in het bestemmingsplan Centrum Tegelen (2010), is constructief en optisch niet mogelijk vanwege de kleine oppervlakte en de grote ramen aan de voorzijde. Het pand is uitermate geschikt voor startende ondernemers. Hier is reeds enkele malen gebruik van gemaakt. De panden worden al sinds 1998, toen de heer Geraads eigenaar werd, als winkelruimte gebruikt. Er is sindsdien geen leegstand geweest.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze van M.J.A.M. Muijres van Vlamincx advocaten namens de heer en mevrouw Meijer

1. De aanduiding 'tandartsenpraktijk' was opgenomen, aangezien dit het meest aansloot bij hetgeen wenselijk was voor de heer en mevrouw Meijer. Nu dit niet (meer) het geval is, zal enkel de bestemming Maatschappelijk worden opgenomen (zonder aanduiding). In deze bestemming is o.a. gezondheidszorg, zorg en welzijn en onderwijs mogelijk. Voor de volledige mogelijkheden binnen deze bestemming wordt verwezen naar de regels inzake de bestemming 'Maatschappelijk' behorende bij het bestemmingsplan.
2. In het vigerende bestemmingsplan Centrum Tegelen (1986) is het opgenomen bouwvlak groter, aangezien er een groter perceel is (of meerdere percelen zijn) gebruikt dan enkel het perceel van de heer en mevrouw Meijer. Volgens het opgenomen bouwvlak mag er niet gebouwd worden tot aan de erfgrens aan de straatzijde (De Drink), maar enkele meters hier vandaan. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.
Tot op heden is er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 1986 geen gebruik gemaakt van de maatschappelijk bestemming met een goothoogte van 10 meter. Het perceel is in gebruik als tuin. Het is wenselijk om de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage aan te passen aan de maatstaven zoals deze reeds sinds enkele jaren gebruikt worden in de gemeente Venlo. Hierbij passen de opgenomen maten uit 1986 niet meer. Als maximale goothoogte is 7 meter opgenomen en als maximale bouwhoogte 10 meter. Dit wordt passend bevonden bij de voorzieningen in de omgeving (aan De Drink) en de maatvoering van de woningen. Een bebouwingspercentage van 100 op het perceel is ongewenst om de ruimtelijke overgang tussen de stedelijke bebouwing en de woningen acceptabel te maken. Als bebouwingspercentage is 50 opgenomen, aangezien het een overgang van schaalgrootte betreft van de voorzieningen naar de woningen. Wel zal er een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om het bebouwingspercentage onder bepaalde voorwaarden te kunnen verhogen van 50 naar 75%. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar de regels. Met de opgenomen maatvoering kan er een gebouw geplaatst worden dat voldoet aan de huidige maatstaven van grootte voor wat betreft een maatschappelijke voorziening.
3. De aanduiding 'tandartsenpraktijk' zal van de verbeelding worden verwijderd. Zie verder de beantwoording onder 1.
4. Dit bestemmingsplan is een actualisatie en reparatie plan, hetgeen betekent dat het een beheerplan is waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden meegenomen, tenzij hiervoor alle milieutechnische onderzoeken reeds zijn uitgevoerd en het plan direct kan worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is niet het geval. Het wijzigen van de bestemming naar Wonen met bouwvlak is derhalve niet mogelijk in dit bestemmingsplan.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

Zienswijze van W. Geraads

1. De panden Spoorstraat 1a en 3a zijn al jaren in gebruik als winkelruimte. In het bestemmingsplan Centrum Tegelen (2010) is er een verdeling gemaakt tussen het centrumgebied (vanaf de Grotestraat) en overig gebied (ten zuiden van de Grotestraat). In het overig gebied komen diverse bestemmingen voor, waaronder wonen, detailhandel en dienstverlening. Per abuis zijn de panden Spoorstraat 1a en 3a bestemd als wonen. Om de bestaande winkelruimte correct te bestemmen, zal de bestemming 'Detailhandel' worden opgenomen met de aanduiding 'wonen'. Op de verdieping wordt namelijk gewoond. De bestemming 'Centrum' is minder geschikt voor deze locatie, aangezien in de centrumbestemming veel meer functies mogelijk zijn dan enkel winkelruimte.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

