

Bijlage 1

Behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Wanroij".

Beoordeling zienswijzen

A: Ontvankelijkheid

Vanaf 10 januari tot en met 20 februari 2013 konden zienswijzen worden ingebracht ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Wanroij". Er zijn 12 reacties ingekomen, waarvan er 11 tijdig zijn ingediend en daarom als zienswijzen ontvankelijk zijn, alsmede één reactie die buiten de termijn is ingekomen. Omdat de indiener van deze zienswijze niet heeft aangetoond waarom hier sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding dient de zienswijze niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

- 1) Assurantiekantoor W. Verheijen V.O.F., Raamweg 4 te 5446 BE Wanroij, ontvangen op 17 januari 2013;
- 2) P. Hendriks, Château de Drulon, 18170 Loye sur Arnon, Frankrijk, ontvangen op 18 januari 2013
- 3) Architectuur en adviesburo Nico Barten, namens de fam. P.C. Jozephs, Noordstraat 36, 5446 XB Wanroij, ontvangen op 1 februari 2013;
- 4) Mevrouw W. Teunissen, Dorpsstraat 18, 5446 AN Wanroij, ontvangen op 23 januari 2013;
- 5) De heer J.J.M. Centen, Lepelstraat 11, 5446 AG Wanroij, ontvangen op 14 februari 2013;
- 6) De heer G. Centen, Lepelstraat 9, 5446 AG Wanroij, ontvangen op 19 februari 2013;
- 7) A&S Advocaten ontvangen op 19 februari 2013, namens:
 - de heer en mevrouw B.W.M.H. Maassen - van Asseldonk, Dorpsstraat 1, 5446 AM Wanroij,
 - mevrouw P.T.H. Maassen, Utrechtsestraat 443, 6811 LZ Arnhem
 - mevrouw M.H.P. Maassen, Hapseweg 2, 5446 XM Wanroij
 - de heer H.B.A. Maassen, Dorpsstraat 1, 5446 AM Wanroij
- 8) A&S Advocaten, ontvangen op 19 februari 2013, namens:
 - H.A.M. van Gemert, Dorpsstraat 5, 5446 AM Wanroij
 - Erven Maassen te weten:
 - B.W.M.H. Maassen, Dorpsstraat 1, 5446 AM Wanroij
 - W.H.M. Maassen, Peelkant 25, 5845 EE Sint Anthonis
 - A.J.H.W. Maassen, Provincialeweg 37, 5835 CZ Beugen
 - M.M.G. Maassen, Millseweg 22, 5446 XK Wanroij
 - H.P.B.M. Maassen, Klaproosstraat 1, 5454 GJ St. Hubert
 - H.W.P.G. Maassen, Hercules 6, 2631 MC Nootdorp
- 9) A&S Advocaten, ontvangen op 19 februari 2013 namens:
 - De heer W.H.J. van Gemert, Krimlinde 10, 5446 BP Wanroij;
 - De heer H.A.M. van Gemert, Dorpsstraat 5, 5446 AM Wanroij;
 - P.A.J. van de Voort-Hendriks, Voordtstraat 1 5835 CH Beugen
 - Mevrouw A.M.M. van Gemert-Hendriks, Dorpsstraat 5, 5446 AM Wanroij
 - Mevrouw J.A.J. Cornelissen-Hendriks, Ledeackersstraat 28, 5854 AT Sint Anthonis
 - De heer P. Hendriks, Château de Drulon, 18170 Loye sur Arnon
- 10) Mevrouw S. Hooijmaijers-Biesmans, Klompenmakersstraat 64, 5446 WP Wanroij, ontvangen op 19 februari 2013;
- 11) CBD Deurne, locatie Boerenbond Wanroij, ontvangen op 20 februari 2013;
- 12) C.A.A. Schuurmans, Kattenstraat 6 te Wanroij, ontvangen op 15 april 2013.

B. Inhoud van de zienswijzen en reactie

- 1) Assurantiekantoor W. Verheijen verzoekt om de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Kom Wanroij uit 1993 over te nemen in dit plan.

Reactie:

Aangezien het nieuwe plan de bestaande situatie vastlegt, waarbij bestaande rechten gerespecteerd worden, kunnen de gemaakte opmerkingen overgenomen worden. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan aangepast dient te worden in die zin dat de mogelijkheid om van het kantoor een woning te maken wordt opgenomen in het plan middels een wijzigingsbevoegdheid. Ook de vestiging van categorie I bedrijven wordt op deze wijze toegestaan. Daartoe zullen op de plankaart de aanduidingen a-30 en a-32 a en c opgenomen worden.

De Wro-zone – wijzigingsgebied 1 zal conform verzoek worden uitgebreid waardoor het pand hierbinnen komt te liggen.

Het bouwvlak (op de verbeelding 20 x 14) zal conform verzoek aangepast worden naar 20 x 15 meter. Hetzelfde geldt voor de gevraagde goot- en nokhoogte van 6 meter en 11 meter.

Voorstel:

Zienswijze gegrond verklaren en bestemmingsplan aanpassen conform bovenstaande reactie.

- 2) De heer Hendriks geeft aan dat door dit bestemmingsplan zijn plannen om het stalgedeelte van het pand Millseweg 2 te verbouwen tot een aantal woningen niet meer mogelijk zijn.

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan laat de plannen van de heer Hendriks toe. Het voorliggende bestemmingsplan dient op dit punt aangepast te worden.

Voorstel:

Zienswijze gegrond verklaren en plankaart aanpassen.

- 3) Architectuur en adviesburo Nico Barten vraagt om medewerking aan de bouw van twee woningen aan De Beeten.

Reactie:

Het bestemmingsplan “Kom Wanroij” kent geen nieuwe ontwikkelingen; het legt de bestaande situatie vast. Dit verzoek wordt dan ook niet meegenomen in dit plan. Verzoeken om woningbouw zullen separaat van dit bestemmingsplan beoordeeld worden.

Voorstel:

Zienswijze ongegrond verklaren

- 4) Mevrouw Teunissen vraagt om gemaakte afspraken en bestaande rechten over het omzetten van de winkel in een woning te respecteren.

Reactie:

In voorliggend bestemmingsplan heeft het pand Dorpsstraat 18 de bestemming “Centrum”. Dat betekent dat uitsluitend wonen op de verdieping is toegestaan. In het oude bestemmingsplan ziet deze restrictie niet en kan ook op de begane grond een woning gerealiseerd worden in een (voormalig) winkelpand. Deze oude bestemming wensen wij te respecteren.

Voorstel:

Zienswijze gegrond verklaren en bestemming van Dorpsstraat 18 zodanig aanpassen dat verbouw van winkel in woning mogelijk wordt.

- 5) De heer J. Centen geeft aan dat in het plan de functies “bedrijven” en “dienstverlenende ambacht” zijn verdwenen. Ook wordt opgemerkt dat in het plan uitsluitend wonen op de begane grond wordt toegestaan en dat daarmee bestaande situaties waarbij wel gewoond wordt op de begane grond onder het overgangsrecht worden gebracht.

Reactie:

De functies bedrijven en publiekverzorgende ambacht (de term “dienstverlenende ambacht” komt niet voor) zijn termen die gebruikt worden in het plan van 1993. Inmiddels worden bestemmingsplannen opgesteld met gebruikmaking van standaard begripsbepalingen. Deze bepalingen komen voor zover mogelijk, overeen met de oude bepalingen. De mogelijkheden uit het oude plan worden dan ook niet teniet gedaan door het nieuwe plan.

Wat betreft het wonen op de begane grond wordt verwezen naar de bestemmingsplanvoorschriften. Daarin wordt inderdaad uitsluitend wonen op de verdieping toegestaan. Aan dit voorschrift is echter toegevoegd “met dien verstande dat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan”. Met deze toevoeging worden bestaande woningen positief bestemd en vallen zij niet onder de overgangsregeling.

Voorstel:

Zienswijze ongegrond verklaren omdat het plan hieraan al tegemoet komt.

- 6) De heer G. Centen vraagt om medewerking aan de bouw van een woning naast zijn pand Lepelstraat 9. Voorts verzoekt hij medewerking aan zijn bouwplannen aan de Lepelstraat 6.

Reactie:

Aan de bouw van een woning naast Lepelstraat 9 is in het verleden reeds medewerking toegezegd. Het betreft hier het invullen van een gat in de straatwand bestaande uit woningen. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid staat dan ook niet ter discussie. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

Dat ligt anders bij de plannen voor Lepelstraat 6. Het gaat hierbij om een nieuwe ontwikkeling waaraan in dit conserverend plan geen medewerking verleend wordt. Bovendien zijn de ruimtelijke gevolgen van dit initiatief dermate groot dat het noodzakelijk wordt geacht hiervoor een apart plan op te stellen.

Voorstel:

Zienswijze gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren. Woonbestemming opnemen voor het perceel gelegen naast Lepelstraat 9. Géén woonbestemming opnemen voor het perceel Lepelstraat 6.

- 7) Door A&S Advocaten wordt namens B. Maassen c.s. gesteld dat aan de Millseweg ter hoogte van Millseweg 1B de mogelijkheid bestaat om twee woningen te bouwen. Deze mogelijkheid is niet opgenomen; er is slechts de mogelijkheid voor de bouw van één woning opgenomen. Voor het perceel aan de Knappert geldt hetzelfde. Ook hierover wordt gesteld dat de bouw van een woning ingevolge het oude bestemmingsplan mogelijk is, die zou moeten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Tenslotte wordt gesteld dat de bouw mogelijkheden op het perceel Dorpsstraat 1 in het nieuwe plan minder zijn dan in het oude plan.

Reactie:

De opmerking over de bouwmogelijkheid aan de Millseweg is correct. Dat geldt eveneens voor het perceel aan de Knappert. Aan de Millseweg is ruimte voor een vrijstaande woning en aan de Knappert is ruimte voor een vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen. Normaal gesproken zou het bestemmingsplan dan ook dienovereenkomstig moeten worden aangepast. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid staat immers niet ter discussie. Desondanks kunnen de bouwmogelijkheden niet in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat ter plaatse niet wordt voldaan aan de Wet geluidhinder; het geluidsniveau overschrijdt de maximaal toegestane geluidswaarden. Hiervan kan ontheffing verleend worden. Dit dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan te geschieden. In het kader van de procedure van dit bestemmingsplan is dat niet meer haalbaar. Voor de bouw van deze woningen aan de Millseweg en de Knappert dient dan ook een aparte procedure (inclusief de ontheffing hogere grenswaarden) te worden doorlopen. De bouwmogelijkheden voor het perceel aan de Dorpsstraat 1 zijn in het nieuwe plan inderdaad minder dan in het oude plan. Dit komt niet overeen met de bedoelingen van een conserverend bestemmingsplan. Het plan dient dan ook aangepast te worden en de bouwmogelijkheden in het oude plan worden overgenomen in dit plan.

Voorstel

Zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft de bouwmogelijkheden van Dorpsstraat 1 en ongegrond voor wat betreft de bouwmogelijkheden aan de Millseweg en Knappert.

- 8) Door A&S Advocaten wordt namens H.A.M. van Gemert c.s. gesteld dat aan de Dorpsstraat (perceel A, nr. 2019) ten onrechte de mogelijkheid voor slechts één woning is opgenomen. Voorts wordt aangegeven dat het oude bestemmingsplan rechtstreekse bouwmogelijkheden bevatte voor het zg. binnenterrein (het terrein gelegen rondom de woning Dorpsstraat 5). Bouwmogelijkheden die in het nieuwe plan niet zijn opgenomen.

Reactie:

De opgenomen bouwmogelijkheid (A, nr. 2019) vloeit voort uit de bouwmogelijkheden zoals die opgenomen zijn in het oude komplan voor Wanroij. Dat betekent dat er naast de mogelijkheid van een vrijstaande woning ook een mogelijkheid voor een twee onder één kap woning moet worden opgenomen. De opmerkingen over het binnenterrein zijn niet correct. Het oude bestemmingsplan bevat geen regeling waaruit de conclusie zou moeten worden getrokken dat de bouw van woningen zou zijn toegestaan. Nieuwe woningen moeten met de voorgevel gesitueerd worden aan de bebouwingsgrens. De plannen voor het binnenterrein voldoen hier niet aan, zodat een vergunning zou moeten worden geweigerd.

Voorstel:

Zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren. Het ontwerp zodanig aanpassen dat ook de bouw van twee woningen of één twee onder één kap woning gerealiseerd kan worden. De zienswijze betreffende het "binnenterrein" niet overnemen.

- 9) Door A&S Advocaten wordt namens W.H.J. van Gemert gesteld dat de verleende vergunning voor een woning op het adres Molenstraat 18 niet in het plan is opgenomen. Verder wordt herhaald wat in de zienswijze onder 8) is opgemerkt over de bouwmogelijkheid aan de Dorpsstraat (perceel A, nr. 2019). Op perceel A, nr. 2436 aan de Hapseweg is een vergunning verleend voor twee woningen. Deze zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Tenslotte wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan ten onrechte het achterhuis van het pand Millseweg 2 niet opgenomen is als bouwmogelijkheid.

Reactie:

In tegenstelling tot het beweerde is de bouwmogelijkheid aan de Molenstraat 18 wel opgenomen in het plan. Datzelfde geldt voor de bouwmogelijkheid waarvoor vergunning is verleend aan de Hapseweg. Ook dat is reeds opgenomen in het plan. Met betrekking tot de

opmerking over perceel A, nr. 2019 wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 8. De opmerkingen over de bouwmogelijkheden betreffende het achterhuis van het pand Millseweg 2 zijn correct. Deze mogelijkheden zijn inderdaad aanwezig en dienen te worden opgenomen in het plan.

Voorstel:

Zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren. De plankaart betreffende Millseweg 2 aanpassen.

10) Door mevrouw Hooijmaijers-Biesmans wordt opgemerkt dat de zijtuin waar een schuur en een erfafscheiding zijn gebouwd de bestemming "tuin" heeft gekregen, waardoor strijd met het nieuwe bestemmingsplan zou ontstaan. Ook wordt opgemerkt dat de bepaling in het bestemmingsplan "De Roting" met betrekking tot de bouwkevel gelegen achter hun woning niet is overgenomen in dit plan. Op het betreffende gedeelte mag geen bebouwing worden opgericht.

Reactie:

Deze opmerkingen zijn terecht. Het is geenszins de bedoeling om middels een planherziening legale bouwwerken onder het overgangsrecht te brengen door een bestemmingswijziging. Ook de tweede opmerking is terecht. Het in de zienswijze aangegeven gedeelte van de bouwkevel kent in het bestemmingsplan "De Roting" een restrictie als het gaat over bebouwingmogelijkheden.

Voorstel:

Zienswijze gegrond verklaren en de verbeelding op beide onderdelen aanpassen conform het gestelde in de reactie.

11) CBD Deurne (Boerenbond Wanroij) vraagt zich af waarom hun locatie niet is meegenomen in dit bestemmingsplan.

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Met andere woorden, de huidige situatie wordt vastgelegd en ontwikkelingen worden niet meegenomen. Omdat de Boerenbond te kennen heeft gegeven dat toekomstige ontwikkelingen een plaats zouden moeten krijgen in dit plan is besloten om voor de Boerenbond te zijner tijd een apart bestemmingsplan op te stellen en dus niet op te nemen in dit bestemmingsplan.

Voorstel:

Zienswijze ongegrond verklaren en het terrein van CBD Deurne (Boerenbond Wanroij) buiten dit bestemmingsplan te laten.

12) C.A.A. Schuurmans vraagt om verplaatsing en verkleining van het bouwvlak op het naastgelegen perceel Kattenstraat 8.

Voorstel:

Zienswijze niet-ontvankelijk verklaren vanwege niet verschoonbare termijnoverschrijding.