

Hoofdstuk 1. Inleiding

A. Procedure

Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 15 appartementen en 1 maatschappelijke ruimte aan Zandkuilweg - Kruisweg - Neutrale Hoek Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie H, nummer 1769 en 1768) van 31 mei 2023 hebben wij op 11 september 2025 een ontwerpbesluit omgevingsvergunning genomen.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft vanaf 11 september 2025 gedurende zes weken (tot en met 23 oktober 2025) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder de mogelijkheid geboden om schriftelijke en/of mondeling zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Maasgouw (hierna: het college).

B. Ingekomen zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen op het plan ingediend. Zienswijzen 1 en 2 zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (15 oktober 2025 en 21 oktober 2025) en daarom ontvankelijk.

Op grond van AVG mogen naam en adres van appalanten niet in de zienswijzen worden benoemd.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienwijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Hoofdstuk 2. Samenvatting zienswijzen

Kernpunten zienswijze 1

1. Bestemming 'maatschappelijk' vervalt

- Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk', bedoeld voor zorg- en maatschappelijke functies.
- Realisatie van 15 appartementen is hiermee in strijd en druist in tegen gemeentelijk beleid om maatschappelijke voorzieningen in kernen te behouden.
- Het schrappen van deze bestemming belemmert toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor zorgfuncties en tast de leefbaarheid en zorginfrastructuur aan.

Standpunt gemeente

In 2015 is gestart met het project "Brede School Maasbracht". In het gebied aan de Kruisweg zouden in het oorspronkelijke plan op termijn, naast een brede school, zorggerelateerde voorzieningen, zorgeenheden (32 zorgplaatsen), en (maximaal) 120 gestapelde woningen (appartementen) worden ontwikkeld. Op de vrijkomende schoollocaties zijn nieuwe grondgebonden woningen voorzien. De ontwikkeling van het gebied aan de Kruisweg en de vrijkomende onderwijslocaties vormen een integraal onderdeel van de totale ontwikkeling. Verdeeld over de vrijkomende schoollocaties zullen in totaal 20 woningen worden gerealiseerd. Op de locatie van de Kruisweg is inmiddels de nieuwe school gerealiseerd. Daarnaast is het terrein ingevuld met 30 appartementen en 32 zorgwoningen.

Het realiseren van 15 seniorenwoningen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Maasgouw vastgesteld. De planlocatie ligt in het deelgebied "Kernen". Binnen het deelgebied "Kernen" wil de gemeente Maasgouw ten aanzien van stedelijke ontwikkeling en wonen het volgende bereiken. Stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen, vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied.

In 2018 regionaal verband is beleid opgesteld met betrekking tot het woningbouwprogramma en de volkshuisvestingsopgaven in Midden-Limburg Dit voorzag onder andere in een reductie van de plancapaciteit voor het realiseren van nieuwe woningen. Om deze reductie te kunnen verwezenlijken was een actualisering nodig van de bestaande bestemmingsplannen voor die locaties waar het binnen deze bestemmingsplannen mogelijk is om nieuwe woningen te kunnen realiseren. Voor de locatie Zandkuilweg heeft dat destijds geleid tot de wijziging van de bestemming 'Gemengd' (waarbinnen woningen waren toegestaan) naar de bestemming 'maatschappelijk'. Inmiddels heeft ook de gemeente Maasgouw een woningbouwopgave. Wel dient gebouwd naar de lokale woningbehoefte. Omdat gebouwd wordt voor de doelgroep senioren in de leeftijdsklassen van 70 jaar en ouder en in twee verschillende groottes wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor zorgfuncties zijn in de omgeving nog gronden beschikbaar. Zo heeft het college van Burgemeester en wethouders van Maasgouw op 18 maart 2025 besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het initiatief voor het realiseren van een gezondheidscentrum (begane grond) en 14 appartementen verdeeld over de eerste en tweede verdieping aan de St. Joosterweg in Maasbracht.

Wij zien geen aanleiding om ons besluit op dit punt te heroverwegen.

2. Bouwhoogte en omvang strijdig met goede ruimtelijke ordening

- Geplande bouwhoogte: 13,27 m, terwijl maximaal toegestaan is 12 m.
- Overschrijding van bebouwingspercentage (60%) en bouwen deels buiten het bouwvlak.
- Ontwerp leidt tot een massaal bouwvolume dat niet past bij de bestaande bebouwing (1-2 lagen) en wijzigt het stedenbouwkundig karakter ingrijpend.

Standpunt gemeente

De locatie vormt nu een open gebied tussen de maatschappelijke functies aan de Zandkuilweg en het plein “De Neutrale hoek”. Op dit moment wordt het plein maar aan twee zijden omsloten namelijk door de Brede School, een wooncomplex en groepswoningen. Door het realiseren van het nu voorliggend plan wordt het plein, zoals dat in het oorspronkelijke plan was voorzien, voorgegeven.

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp van de locatie is aangegeven dat de locatie “Brede School – Kruisweg’ voorziet een ensemble van solitaire volumes die een plein omsluiten.

Om de gewenste omsluiting van het plein te realiseren is het wenselijk dat de voorgevels van toekomstige gebouwen zijn gericht en gebouwd op korte afstand van het plein. In relatie tot het plan dient de bebouwing dan ook te worden gerelateerd aan de bestaande bebouwing aan het plan.

Aan de overzijde van het plein is een appartementencomplex bestaande uit 4 bouwlagen gerealiseerd. Het nu voorliggende plan bestaat uit 4,5 bouwlagen. Hiermee sluit het bouwplan, wat betreft bouwhoogte, aan bij het aanwezige appartementencomplex. Met het realiseren van het plan wordt het plein ontsloten zoals dat in het stedenbouwkundig ontwerp was voorzien.

Hierbij wordt opgemerkt dat door het realiseren van een half verdiepte parkeerkelder parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Wij zien geen aanleiding om ons besluit op dit punt te heroverwegen.

3. Onvoldoende rekening met parkeren en verkeer

- Parkeerbehoefte volgens norm: 27 plaatsen, plan voorziet slechts in 25.
- Gebied kampt nu al met parkeerproblemen door concentratie van zorgfuncties.
- Extra verkeersdruk: 116 verkeersbewegingen per etmaal, in een smalle straat (Zandkuilweg) met beperkte doorstroming.
- Inrit parkeergarage op verkeersonveilige locatie (slechts 3 m uit een bocht).

Standpunt gemeente

Het bouwplan voorziet in een half verdiepte parkeerkelder met 14 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 11 parkeerplaatsen in het gebied tussen het gebouw en de openbare weg aangelegd.

De resterende parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in het openbaar gebied. Voor bewoners en bezoekers van het initiatief is binnen 100 meter loopafstand ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op de parkeerplaats bij De Spil.

De extra verkeersbewegingen beperken zich grotendeels tot het wegvak tussen de in-/uitritten en de Kruisweg. Absoluut gezien vallen deze verkeersstromen ruim binnen de normen voor een erftoegangsweg. Hoewel de doorstroming niet altijd vloeiend zal zijn, is dit gezien de wegfunctie niet onacceptabel.

Het verplaatsen van de inrit naar het begin van de straat is bij de gemeente niet bekend. Uitgaande van de aangeleverde situatietekeningen ontstaan er geen verkeersonveilige situaties.

Wij zien geen aanleiding om ons besluit op dit punt te heroverwegen.

4. Hinder tijdens bouwfase onvoldoende ondervangen

- Geen concreet bouwlogistiek plan, fasering of maatregelen om verkeersopstoppingen en bereikbaarheid te waarborgen.
- Verwachte hinder door zware voertuigen op smalle toegangsweg, risico op vertragingen en verkeersonveilige situaties.
- Bereikbaarheid van tandartsenpraktijk en andere maatschappelijke functies wordt belemmerd.

Standpunt gemeente

Tijdelijke hinder, die ontstaat tijdens de bouwfase, betreft uitvoeringsaspecten en is niet bepalend voor de rechtmatigheid van het besluit. Tijdelijke hinder door bouwverkeer of bouwwerkzaamheden hoeft niet in het besluit zelf te worden geregeld, maar kan in de uitvoeringsfase worden beperkt door passende maatregelen.

Wij zullen enkel in de mededelingen van het besluit de vergunninghouder op wijzen dat indien de openbare gronden gebruikt zullen worden voor het opslaan van roerende zaken, hiervoor een omgevingsvergunning zal moeten worden aangevraagd.

Op pagina 11 onder mededelingen zal de volgende mededelingen worden toegevoegd:

- Indien u voor de (bouw-) werkzaamheden openbaar grondgebied gaat gebruiken voor het opslaan van roerende zaken (keet/plaatsen hekwerken e.d.), dient u een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit 'Opslaan roerende zaken'. Hierbij dient u een tekening van de inrichting in te dienen en een veiligheidsplan in te dienen.

Voor het overige zien wij geen aanleiding om ons besluit op dit punt te heroverwegen.

Kernpunten zienswijze 2

1. Bestemming en planomvang

- Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming, geen woonbestemming.
- Het plan voor 15 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.
- Dit is het laatste perceel met een maatschappelijke bestemming, waardoor toekomstige uitbreiding van zorg- en maatschappelijke functies onmogelijk wordt.

Zie reactie zienswijze 1, punt 1

2. Bouwhoogte en bebouwingspercentage

- Toegestane bouwhoogte: 12 meter, maar het plan overschrijdt dit.
- Maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 60% wordt overschreden.
- Het bouwplan is disproportioneel qua aantal appartementen en hoogte.
- Omgeving bestaat uit bebouwing van 1 à 2 verdiepingen, waardoor het plan niet past in het straatbeeld.

Zie reactie zienswijze 1, punt 2.

3. Parkeren en verkeersdruk

- Zandkuilweg is een smalle straat met al veel verkeersbewegingen door zorginstellingen.
- Er is nu al een structureel tekort aan parkeerplaatsen en frequente opstoppingen.
- Extra verkeersdruk door bewoners van 15 appartementen maakt doorstroming nog lastiger.
- Initiatiefnemer wil inrit verplaatsen naar 3 meter vanaf een bocht, wat als verkeersonveilig wordt beschouwd.

Zie reactie zienswijze 1, punt 3.

4. Bouwfase en bereikbaarheid

- Zandkuilweg is de enige toegangsweg tot het perceel.
- Geen ruimte voor vrachtwagens, betonwagens en bouwverkeer, risico op opstoppingen en hinder.
- Tijdelijke overlast tijdens bouwperiode onvoldoende ondervangen.

Zie reactie zienswijze 1, punt 4.