Geachte voorzitter, leden van de commissie.

Allereerst mijn dank dat ik mijn zienswijze hier kan toelichten. Ik wil voorop stellen dat ik niet tegen de planontwikkeling zelf ben. Wel maak ik bezwaar tegen de concrete uitwerking. Enkele delen van mijn zienswijze wil ik benadrukken.

Pand Werts:

Er wordt gesteld dat er weinig weerstand tegen het Laefplein bestaat.

Op 20 juli 2022 is er een bijeenkomst georganiseerd door het Dorpsoverleg met een discussie o.a. over het zogenaamde Laefplein. Tijdens deze bijeenkomst heeft er kennelijk een stemming plaatsgevonden waarin door rond de 80 mensen zou zijn gestemd voor afbraak van pand Werts. Niet lang daarna is er ten behoeve van het behoud van dat pand door de Stichting Kunst en Cultuur een enquête gestart, waarop binnen een vrij kort tijdsbestek door een kleine 200 personen positief werd gereageerd. Kennelijk is deze uitslag terzijde gelegd en telt alleen de uitslag van de stemming die tijdens het dorpsoverleg heeft plaatsgevonden. Daarnaast heb ik zelf herhaalde malen te kennen gegeven dat hoogbouw absoluut niet in deze omgeving past en, mede omdat het min of meer het laatste authentieke dorpsaanzicht is, het doodzonde zou zijn als dit pand moet wijken voor hoogbouw, die absoluut niet thuishoort in deze omgeving en de volgende miskleun is t.a.v. het dorpsaanzicht. Het dorpsaanzicht zou er dan ook zeer bij gebaat zijn als er gebouwd wordt in eenzelfde stijl als pand Werts.

In het bestemmingsplan wordt op diverse plaatsen benadrukt dat het belangrijk is het dorpse karakter van Maasbree te behouden. In het bestemmingsplan op blz 15 staat echter: "De beoogde woningbouwontwikkeling Laefplein Maasbree betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling". Deze redeneringen staan volgens mij haaks op elkaar want een beeldbepalend dorpsaanzicht wordt ingeruild voor hoogbouw, met als gevolg meer verstening van de omgeving.

Verder staat in het bestemmingsplan (blz. 31 4.4.5.) dat de gemeente wil voorkomen dat het beeld van gebieden die beeldbepalend zijn voor de gemeenschap niet wordt aangetast in het belang van de hele gemeenschap. Betreft het hier een uitzondering?

Geluidsoverlast

Op dit moment bestaat er al veel geluidsoverlast door de bestaande horeca en terrassen. Door nog eens extra horeca in de categorie 1 en 2 toe te staan en aangrenzend aan mijn woning een ijssalon te situeren wordt deze overlast alleen maar groter. Om hieraan tegemoet te komen werd mij toegezegd de ijssalon op de hoek van pand Werts te plaatsen. Zonder verder overleg is men op dit plan teruggekomen en komt de ijssalon toch aan de kant van mijn huis. Hebben oorspronkelijke bewoners eigenlijk wel inspraak?

Daarnaast blijft twijfel bestaan over de levensvatbaarheid van horeca1 en 2 op het Laefplein.

Tijdens evenementen is de geluidsoverlast onaanvaardbaar hoog, waardoor het leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Deze geluidsoverlast kan b.v. met een kermis dagen achter elkaar meer dan 100 dB binnenshuis bedragen. Het geluid komt dan zowel via de rechter als de linker kant de woning binnen. Een geluidstechnicus heeft uitgelegd dat dit wordt veroorzaakt doordat het geluid vanwege de smalle ruimte (in dit geval de straat) niet weg kan waardoor druk uitgeoefend wordt op de muren. Hierdoor ontstaan binnenshuis trillingen,

hetgeen uiterst onaangenaam is en niet ten goede komt aan de gemoedsrust. Daarnaast ontstaat door de hoogbouw aan de achterkant van mijn huis een klankkasteffect. Het geluid blijft hangen, hetgeen de overlast alleen maar groter maakt. Voor de toekomstige bewoners zal dit zeker een rol gaan spelen zodra zij hiermee geconfronteerd worden iets, waar zij waarschijnlijk bij aankoop van het appartement onvoldoende tot geen rekening mee hebben gehouden.

De gemeente heeft dan wel onderzoek laten doen naar de geluidsoverlast, maar zoals zo vaak komt de uitkomst van een onderzoek niet overeen met de realiteit, zoals ook in dit geval.

Vermindering zonlicht toetreding

In tegenstelling tot wat de gemeente beweert is de toename van de goothoogte van 6 meter naar 7,3 meter een grote vermeerdering te noemen. De woning kom hiermee voor een flink deel van de dag in de schaduw te liggen. De ruime norm in het vigerende oude bestemmingsplan is mijns inziens achterhaald maar wordt wel gebruikt als opstap naar een nog ruimere planologische regeling. Afschuining van het bouwplan aan mijn zijde zou deze bezwaren kunnen wegnemen.

Vervolgens worden bij de vergroening van het plein nog eens 2 bomen gepland aan de zijkant van de bestaande haag, waardoor in de toekomst de lichtinval ook nog een keer minder wordt.

Parkeren

De afsluiting van de Baarlosestraat moet ingeluid worden door een verkeersbesluit. Toch wordt nu al een planologische maatregel genomen die daarop ziet. Het zou van zorgvuldig bestuur getuigen als beide maatregelen in dezelfde vergadering zouden worden genomen. Nu wordt van de ene naar de andere maatregel verwezen, zonder de mogelijkheid te hebben deze gezamenlijk te bespreken.

Aan het bestemmingplan ligt een parkeeronderzoek ten grondslag. Van in totaal beschikbare parkeerplaatsen, 77 stuks, zijn er slechts 17 gelegen in echte parkeervakken. De overige 60 parkeerplaatsen worden gevonden op de openbare weg langs het trottoir. Dit zijn aangrenzende wegen van het plangebied. De relatief korte straat Op de Raam zou moeten voorzien in 9 parkeerplaatsen op de weg. Dit geldt ook voor de St, Aldegundisstraat. Met die aantallen wordt het moeilijk om door de straat te rijden, zeker als er tegemoetkomend verkeer is. Een verkeerscirculatieplan is geen overbodige luxe. Door de afsluiting van de Baarlosestraat worden de wegen in de omgeving nog eens extra belast.

Graag vraag ik U bij de vaststelling van het plan met mijn belangen rekening te houden.

Bedankt voor Uw aandacht.

Truus Gommans