

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | Raadsvoorstel: DJ-2343381 |
| Naam opsteller voorstel | : Marian Arts (0495-575221) | Zaaknummer: 2343370 |
| Portefeuillehouder | : dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert | Publicatie: Openbaar |

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principeverzoek

Het college heeft op 1 november 2022 in principe ingestemd met de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk tot woningbouw met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Ontwerp bestemmingsplan en overeenkomst

Het college heeft op 28 november 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft 28 november 2023 eveneens ingestemd met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Jacobs-Coolen Investment B.V. inzake de realisatie van woningen en de aanpassing van openbaar gebied op de locatie Tromplaan hoek Nieuwendijk te Weert.'.

Het plan

Het voornemen is twee appartementengebouwen te realiseren, waarvan één volledig uit sociale huurwoningen bestaat (28 woningen) en één uit koopwoningen (29 woningen). De appartementen hebben een oppervlakte, variërend van 65 – 124 m². Bij nader inzien worden geen ondergrondse bergingen en parkeervoorzieningen gerealiseerd maar vindt parkeren op maaiveld plaats. Hiertoe zijn aanvullende gronden verworven. Het gaat om 66 parkeerplaatsen. Er worden 4 deelauto's ingezet. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan. Op de begane grond van elk gebouw wordt in de bouwmassa een gemeenschappelijke fietsenberging /scootmobielstalling gerealiseerd. Private bergruimten worden in de appartementen gerealiseerd.

Op de locatie is momenteel een bedrijfsgebouw met buitenruimte (verhard) aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 665 m². Het aantal m² BVO is 865 m². Het perceel T 4054 heeft een oppervlakte van 4.310 m². Aanvullend is een gedeelte van

perceel T 4055 met een oppervlakte van ca. 225 m² gekocht ten behoeve van extra parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is perifere detailhandel toegestaan alsmede bedrijven tot en met categorie 2. Binnen het bouwvlak is een maximum goothoogte toegelaten van 8 m en een maximum bouwhoogte van 12 m.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 21 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' draagt hieraan bij.

Doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

Aan de zijde van de Roermondseweg ligt een tuinmeubelzaak. Dit bedrijf blijft gehandhaafd, met bijbehorend parkeerterrein. Aan de zijde van de Tromplaan ligt een bedrijfsgebouw dat in gebruik is ten behoeve van opslag, zowel in het gebouw als op de omliggende buitenruimte. Aan de Tromplaan zijn hoofdzakelijk woningen georiënteerd. De locatie ligt aldus in een overgangszone van een bedrijventerrein naar een woonwijk. Aan de noordzijde ligt het complex Leenhof, met twee appartementengebouwen. Aan de oostzijde ligt het woongebied Leukerhof, met direct grenzend aan de locatie sociale huurwoningen (deels beneden- en bovenwoningen, deels grondgebonden seniorenwoningen) en drie vrijstaande koopwoningen, direct grenzend aan de locatie. Aan de zuidzijde ligt een tuinmeubelzaak, welke is ontsloten via de Roermondseweg. Aan de westzijde ligt een vrijstaande woning alsmede een locatie van een voormalig bedrijf in zonweringen, waar herontwikkeling naar grondgebonden woningen plaats vindt.

De bouwmassa wordt alzijdig ontworpen en is geleed, met verspringingen in de gevel en verschillend materiaalgebruik (metselwerk en plaatmateriaal in houtlook). De 3^e verdieping is terugliggend, op het vrije sector blok is een 4^e verder terugliggende verdieping gesitueerd. Er wordt rekening gehouden met de kromming in de weg, een van de bouwmassa's wordt verdraaid. Het parkeren wordt op eigen terrein op maaiveld opgevangen. Er wordt een centrale binnentuin aangelegd, waar zich de toegang tot de gebouwen bevindt. Er wordt aangesloten op de bestaande groenstructuur. Om inkiijk te beperken worden leibomen nabij de tuinen van 3 woningen aan de Leukerhof geplant. Naar aanleiding van twee ingediende zienswijzen wordt aan de zijde van de betreffende woningen een Kokowall geluidscherm met een hoogte van 2 m gerealiseerd. De aanleg en instandhouding is via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. Dit scherm beperkt tevens lichtinval van parkerende of wegrijdende auto's. De locatie wordt groen afgezoomd. De bomen aan de Tromplaan in de openbare ruimte blijven gehandhaafd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025.

De woningbehoefte richt zich nagenoeg geheel op levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Daarnaast ligt er nog een grote opgave voor sociale huurwoningen. Er ligt een ambitie om nog ongeveer 600 sociale huurwoningen in Weert toe te voegen. Spreiding over de woonwijken is belangrijk. Leuken kent relatief weinig sociale huurwoningen (17% tegenover gemiddeld 22% in Weert). De wijk kent een bovengemiddeld aandeel grondgebonden woningen (95% tegenover 75% gemiddeld in Weert). In Leuken vergrijsst de bevolking weliswaar minder dan in Weert (er wonen relatief meer gezinnen met kinderen), er is echter ook sprake van gezinsverdunding. Leuken kent nog een autonome groei van ongeveer 100 huishoudens vanaf 1-1-2024 (Etil 2023). Daar staan plannen voor ongeveer 96 woningen tegenover, inclusief voorliggend plan.

De plattegronden van de nieuw te bouwen woningen variëren in oppervlaktes. Bij de sociale huurwoningen varieert de oppervlakte van 64 m² - 94 m². Bij de vrije sectorwoningen is dit 64 m² - 124 m². Door de variatie in oppervlaktes ontstaat meer woningdifferentiatie binnen de appartementencomplexen. Dit heeft gevolg dat ook de huur- en koopprijzen meer gedifferentieerd zijn. Dit is positief voor de leefbaarheid binnen de complexen.

Gelet op de grote opgave sociale huurwoningen wordt hier bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang strikter op getoetst. Voorliggend initiatief is hier een voorbeeld van. Het plan is op 17 oktober 2022 regionaal afgestemd.

Er worden 28 woningen in de sociale huur en 4 betaalbare koopwoningen gerealiseerd (koopprijs < € 355.000,-). Het aandeel sociaal en betaalbaar komt uit op 56%.

1.3 Er wordt een bedrijf in een woonwijk gesaneerd.

In de structuurvisie Weert 2025 en in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is beleid opgenomen voor de sanering van bedrijven in woonwijken. Op de locatie is een bedrijf aanwezig. Het beleid richt zich op vestiging van bedrijven op een bedrijventerrein. In dit geval ligt het bedrijf aan een straat waar hoofdzakelijk woningen liggen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfsbestemming met mogelijkheid voor categorie 2 bedrijven en perifere detailhandel tot een bouwhoogte van 12 m in een woonomgeving komt te vervallen.

1.4 Er is sprake van een inbreidingslocatie.

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand bebouwd gebied heeft de voorkeur. Het bedrijf betreft een locatie in bebouwd gebied en daarmee een inbreidingslocatie.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. Er zijn overeenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

4. Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttelingen en risico's

Er is nog geen overeenstemming met Wonen Limburg over de sociale huurwoningen. Dat is de reden dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat het gebouw met sociale huurwoningen gedurende een periode van 25 jaar na gereedkoming ook uitsluitend als sociale huurwoning mag worden gebruikt. Ook zijn hierover afspraken gemaakt in de overeenkomst. Er vindt wel overleg plaats tussen partijen. Voor het passend toewijzen is het belangrijk dat de woningen door een toegelaten instelling worden verhuurd. Passend toewijzen is niet verplicht bij sociale huurwoningen die door een belegger worden verhuurd. Voor toegelaten instellingen is dit wel verplicht.

Financiële gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 38.816,-. Hierbij is rekening gehouden met de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte, die door initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Het verschuldigde bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied (V 8101) ten behoeve van de versterking van natuurontwikkeling aan de Moeselpelweg.

Er is een bedrag van € 10.000,- overeengekomen voor de controle van het bestek en het toezicht op de aanpassing van de openbare ruimte. De aanpassing heeft uitsluitend betrekking op herinrichting van bestaand verhard openbaar gebied. Dit heeft geen gevolgen voor de onderhoudskosten. In de realisatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de aanpassingen in de openbare ruimte.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van planschade.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022) en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Participatie

Er heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor omwonenden en de wijkraad op 7 november 2022. Met de aandachtspunten is rekening gehouden bij de uitwerking van het plan. De aandachtspunten hadden met name betrekking op verkeer.

Omwonenden en belanghebbenden zijn tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2023 geïnformeerd over het bestemmingsplan en de procedure.

Communicatie

Het college heeft op 6 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 15 december 2023 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 13 maart 2024 zal het plan naar verwachting in medio mei 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Tromplaan ongenr. – Toelichting
- 02 Bp. Tromplaan ongenr. – Regels
- 03 Bp. Tromplaan ongenr. – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels – Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan
- 05 Bijlage 1 bij toelichting – Aanmeldnotitie
- 06 Bijlage 2 bij toelichting – Akoestisch onderzoek
- 07 Bijlage 3 bij toelichting – Verkennend bodemonderzoek
- 08 Bijlage 4 bij toelichting – Archeologisch onderzoek
- 09 Bijlage 5 bij toelichting – Notitie beoordeling stikstof
- 10 Bijlage 6 bij toelichting – Ecologisch onderzoek
- 11 Bijlage 7 bij toelichting – Quickscan flora en fauna
- 12 Bijlage 8 bij toelichting – Infiltratieonderzoek
- 13 Overeenkomst Tromplaan ongenr.
- 14 Reactie provincie Limburg
- 15 Zienswijze 1
- 16 Zienswijze 2
- 17 Bijlage bij reactie op zienswijze 2

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

| | |
|---|--|
| gemeentesecretaris, | de burgemeester, |
| A.M.A. Vrijenhoek | mr. R.J.H. Vlecken |

Nummer raadsvoorstel: DJ-2343381

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 6 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Tromplaan hoek Nieuwendijk te 6004 EL Weert. Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Tromplaan hoek Nieuwendijk tot 57 appartementen in 2 gebouwen met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 28 november 2023 op 6 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brief van indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van bewoners Leukerhof d.d. 2 januari 2024, ingekomen 4 januari 2024.

Indieners geven allereerst aan dat het een goed initiatief is om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming en dat het planvoornemen een positieve bijdrage zal leveren aan het woningtekort.

Naar aanleiding van het uitbreiden van het parkeerterrein en het werken met deelauto's verwachten initiatiefnemers dat er sprake zal zijn van een hoge bezetting van het parkeerterrein en daardoor van parkeer- en geluidsoverlast. De woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Op het parkeerterrein wordt voorzien in 66 parkeerplaatsen, terwijl de norm voor 57 woningen uitkomt op 86 parkeerplaatsen. De deelauto's zijn onvoldoende om de ontbrekende 20 parkeerplaatsen te compenseren. Tijdens de bijeenkomst in 2022 is de wens uitgesproken voor een geluidswerende wand om geluids- en lichtoverlast te voorkomen. De wens voor leibomen is wel opgenomen in het plan. Er is in de bestaande situatie al sprake van geluidsoverlast als gevolg van de Roermondseweg en het spoor. Dat is in het akoestisch onderzoek onderbelicht. Verwezen wordt naar het akoestisch onderzoek waarin is opgenomen dat het toepassen van of het verhogen van al aanwezige schermen of wallen in het gebied tussen de ontvanger en de bron uit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel is. Verzocht wordt een geluidswerende wand te realiseren tussen het parkeerterrein en het perceel van indieners.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen wordt als volgt overwogen. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt het vanwege de beschikbare ruimte en beoogde kwaliteit niet wenselijk om meer parkeerplaatsen te realiseren, bijvoorbeeld aan de zijde van de Nieuwendijk. Het tekort van 20 parkeerplaatsen wordt ondervangen door de inzet van 4 (elektrische) deelauto's die binnen het plangebied worden gestald. Uitgaande van een verhouding van 1 deelauto voor 6 parkeerplaatsen kan een aantal van 24 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de parkeerbehoefte van 86 parkeerplaatsen. Hiermee kan volstaan worden met 62 parkeerplaatsen en 4 gereserveerde parkeerplaatsen voor de (elektrische) deelauto's: totaal 66 parkeerplaatsen en 4 deelauto's. Hiermee wordt in voldoende mate voldaan aan de parkeerbehoefte. Dit is via een 'voorwaardelijke verplichting parkeren' in de regels geborgd. Ons inziens wordt daarmee aan de parkeernorm voldaan. Er zijn overigens voorbeelden in andere gemeenten waarbij voor 1 deelauto met 7-9 parkeerplaatsen gerekend wordt.

Ten aanzien van het verzoek om een geluidsschermbord wordt als volgt overwogen. Initiatiefnemer heeft hiertoe contact gehad met de bureaus van indieners, die contactpersoon hiervoor zou zijn. Initiatiefnemer heeft hierover echter geen reactie meer gehad. Betrokkenen hadden inmiddels besloten om hun woning te verkopen. Wellicht is het daar in de communicatie mis gegaan. Conform de wens van indieners is aan het inrichtingsplan op de begrenzing van het plangebied en de tuinen bij de betreffende woningen aan de Leukerhof een Kokowall standaard geluidsschermbord met een hoogte van 2 m toegevoegd. De aanleg en instandhouding is via een voorwaardelijke verplichting geborgd. Hiermee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Tot slot wordt overwogen dat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op bestaande woningen en dat deze daarom geen deel uitmaken van het bestemmingsplan en daarmee ook niet van het akoestisch onderzoek. De passage waarnaar wordt verwezen heeft betrekking op wegverkeerslawaaï en niet op het voorziene parkeerterrein naast het perceel van indieners.

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Aan het inrichtingsplan is op de begrenzing van het plangebied en de tuinen bij de betreffende woningen aan de Leukerhof een Kokowall standaard geluidscherm met een hoogte van 2 m toegevoegd.
- De voorwaardelijke verplichting in paragraaf 3.2.4 en in 3.5.4 wordt als volgt aangepast:

3.2.4 en 3.5.4 Voorwaardelijke verplichting tuininrichting en Kokowall

De aanleg en instandhouding van de groeninrichting zoals dit is aangegeven op het inrichtingsplan dat is toegevoegd als Bijlage 1 bij de regels, dient uiterlijk binnen 9 maanden nadat de woningen zijn gerealiseerd volledig te zijn uitgevoerd en volledig in stand te worden gehouden. *De Kokowall dient te zijn aangebracht voordat de woningen in gebruik genomen worden en dient in stand te worden gehouden.*

2. Zienswijze van DAS Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, d.d. 11 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024.

De zienswijze is ingediend namens een bewoner uit Nederweert, die een woning aan de Leukerhof heeft aangekocht.

Indiener is van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat niet aan het evenredigheidsbeginsel uit artikel 3.4 de Algemene wet bestuursrecht wordt voldaan.

Er is sprake van het verlies van privacy door inkijk. Er zijn geen voorwaarden opgenomen om inkijk te voorkomen, zoals specifieke beglazing en maatregelen om te voorkomen dat er balkons en dakterrassen wordt gerealiseerd.

Het plan leidt tot toename van geluid als gevolg van het achter het perceel van cliënt van indiener geprojecteerde parkeerterrein. Genoemd worden aan- en afrijdend (auto)verkeer, hangplek voor jongeren. Er zijn geen maatregelen opgenomen om geluidsoverlast te beperken.

Er wordt gevreesd voor vandalisme, nu het parkeerterrein openbaar toegankelijk is. Het perceel van cliënt van indiener kan vanuit het parkeerterrein gemakkelijk bereikt worden. Men kan door de haag lopen. Gedacht wordt aan het plaatsen van een hoge wand/muur en voldoende verlichting. Een haag en leibomen zijn onvoldoende. Ook zal het onderhoud van de bomen afdwingbaar geregeld moeten worden.

De aanleg van tennisbanen en privé zwembanen is zondermeer toegelaten. Dit leidt tot overlast.

Het verzoek is het bestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Allereerst wordt overwogen dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' bedrijven in categorie 2 met een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 12 m op een afstand van 5 m van de tuin van de woning, die cliënt van indiener heeft aangekocht, toe laat. Binnen een bedrijfsgebouw zijn bijvoorbeeld kantoren voor eigen gebruik toegelaten. In theorie zou daarmee op veel kortere afstand een gebouw met een kantoor nabij de achtertuin gerealiseerd kunnen worden. Hiermee zou inkijk aanzienlijk groter zijn dan in de voorgenomen situatie. De afstand van de bebouwing tot

de betreffende woning wordt met het voorliggende bestemmingsplan ca. 20,5 m. De afstand wordt hiermee aanzienlijk vergroot.

Met de realisatie van de appartementen op een afstand van ongeveer 20 meter met daartussen parkeervoorzieningen is sprake van een reguliere woonsituatie in een normale en overwegende woonomgeving. Het klopt inderdaad dat het woongebouw (4 bouwlagen, maximum bouwhoogte 14 meter) richting de woningen aan de Leukerhof ramen en balkons hebben. Dit zou in de situatie van een kantoor ook het geval kunnen zijn geweest. Op de perceelsgrens wordt voorzien in een geluidwerende wand (kokoswand hoogte 2 meter) en er is sprake van een bestaande erfafscheiding, bij de woning van cliënt van indiener is de haag ongeveer 3,1 m hoog, in combinatie met de aanplant van leibomen (h.o.h. 3 meter, hoogte ca. 4 meter). Op het parkeerterrein wordt in het plantvak een boom met een uiteindelijke hoogte van ca. 8-9 m geplant (plantgrootte 5-6 m). Hiermee wordt de inkijk vanuit de appartementen/balkons tot een minimum beperkt. Inkijk wordt zelfs in zijn geheel voorkomen, als rekening gehouden wordt met de bestaande bomen in de haag van de tuin van de woning die cliënt van indiener heeft aangekocht. Zie ook de afzonderlijke bijlage waarin een en ander is gevisualiseerd. Deze bijlage wordt in de reactie op de zienswijze meegezonden. Verder ligt de betreffende woning grotendeels achter het bestaande te behouden bedrijfsgebouw aan de Roermondseweg. De privacy van de woning aan de Leukerhof is ons inziens daarmee in voldoende mate gewaarborgd.

Cliënt van indiener heeft de inloopbijeenkomst op 14 december 2023 bezocht en heeft een heel positieve reactie op de planontwikkeling gegeven. Enig aandachtspunt was het plaatsen van een geluidscherm tussen het parkeerterrein en de tuin van de woning aan de Leukerhof, die hij heeft aangekocht. Cliënt van indiener heeft niet gesproken over inkijk en dergelijke. Dit is bij de aankoop blijkbaar geen overweging geweest.

Het parkeerterrein wordt niet openbaar, het betreft een privé terrein, dit is een misvatting in de zienswijze. De sociale veiligheid wordt geborgd doordat het terrein alleen door bewoners en bezoekers betreden mag worden. Het behoud van de sociale veiligheid is overigens ook in het belang van de toekomstige bewoners.

Ten aanzien van het kunnen betreden van de tuin van de woning die is aangekocht overwegen wij dat eigenaren van woningen zelf ook een verantwoordelijkheid hebben in het afschermen van het eigendom. Zoals onder zienswijze 1 is overwogen wordt een Kokowall standaard geluidscherm met een hoogte van 2 m geplaatst. Dit is als gevolg van de zienswijze aan het inrichtingsplan toegevoegd en de aanleg en instandhouding is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Onderhoud zien wij als onderdeel van de instandhouding.

De regels zijn gebaseerd op de standaard regels voor bestemmingsplannen. Het is duidelijk dat voor de aanleg van een tennisbaan geen ruimte is in het plangebied. Dit wordt in de regels geschrapt. De aanleg van een privé-zwembad wordt niet geschrapt. Wij beschouwen dit als normaal gebruik bij wonen. Mocht er behoefte zijn aan een zwembad in de tuin tussen de twee appartementenblokken, bijvoorbeeld bij een zeer warme zomer, dan vinden wij dat dit mogelijk moet zijn. De appartementen hebben een afschermdende werking. Een zwembad zal niet op het parkeerterrein geplaatst worden, aangezien de aanleg en instandhouding via een voorwaardelijke verplichting geborgd is.

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Zie zienswijze 1 voor wat betreft de afscherming tussen het perceel van cliënt van indiener en het parkeerterrein.
- In artikel 3.2.1 wordt 'tennisbanen' geschrapt.

Ambtshalve wordt overwogen dat in paragraaf 4.2 op bladzijde 33 van de toelichting abusievelijk de datum van het besluit inzake de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, zijnde 21 november 2023, niet is aangegeven. Dit wordt aangevuld.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2024.

| | |
|---------------------------|--------------------|
| De griffier, | De voorzitter, |
| mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten | mr. R.J.H. Vlecken |