

Vergadering Gemeenteraad van 20-09-2017

Afdeling : Ruimtelijk Beleid
 Naam opsteller voorstel : Anouk Beurskens, Henk Creemers
 Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:
 RAD-001439
 Zaaknummer JOIN:
 Z/17/047932
 Agendapunt:

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan St. Rumoldusstraat 1

Voorstel

1. Met de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' ter plaatse van de St. Rumoldusstraat 1 in te stemmen ten behoeve van de realisering van een woongebouw met 15 appartementen.
2. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan.
3. Het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
5. Voor het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.

Inleiding

Door de heren Haanen en Wijen is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een woongebouw aan de St. Rumoldusstraat 1. De bestaande bedrijfsbebouwing (loods/magazijn (opp. ca. 320 m²), expeditieruimte (opp. ca. 120 m²) en kantoor/winkel/opslag (opp. ca. 280 m²) wordt in zijn geheel gesloopt. Op het achterterrein wordt een gemeenschappelijke tuin en parkeergelegenheid gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' is bij dit voorstel gevoegd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bouwplan enigszins verkleind (15 in plaats van 16 wooneenheden) en is ook het ontwerpbestemmingsplan aangepast in de zin van een kleiner bouwvlak en beperking van de hoogte.

Beoogd effect/doel

Het verwijderen van een milieuhinderlijke bedrijfsbestemming uit een woonwijk en het realiseren van wooneenheden waar vraag naar is.



Argumenten

1.1 Een bedrijfsbestemming wordt uit de woonwijk verwijderd.

In de huidige situatie zijn op het perceel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Met name bedrijven in milieucategorie 2 zijn in een woonwijk doorgaans niet wenselijk. Op deze locatie is jarenlang een drankenhandel gevestigd geweest. De mogelijke bijbehorende hinder door de bedrijfsactiviteiten en door verkeer (transport met vrachtwagens) zorgt voor overlast in het woongebied.

Door de herontwikkeling wordt de bestemming gewijzigd naar wonen en is bedrijvigheid in de desbetreffende milieucategorieën niet meer toegestaan.

1.2 Er is vraag naar kleinere wooneenheden.

In het woongebouw worden 15 woonunits gerealiseerd in de huursector, verdeeld in studio's, 2-kamerappartementen en 3-kamerappartementen. Er is een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens.

Ons college heeft op 19 april 2016 de notitie 'Een tijdelijk thuis, een onorthodoxe aanpak van een huisvestingsvraagstuk' vastgesteld. Hierin staat onderbouwd dat Weert ongeveer 200 extra woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens moet ontwikkelen in de goedkope/betaalbare huursector. Initiatiefnemers wordt verzocht enkele woningen beschikbaar te stellen voor specifieke doelgroepen. Het plan voorziet in een mix van appartementen (van 1-kamer woningen tot 3-kamer woningen). Dit zorgt er voor dat er een mix van bewoners komt. Dit bevordert de leefbaarheid binnen het complex. Het plan is verder flexibel. Mocht in de toekomst behoefte zijn aan minder en grotere woningen dan kunnen woningen worden samengevoegd.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het '1 erbij – 1 eraf principe' te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat er een overlast veroorzakende functie in een woonwijk wordt weggenomen. Dat is hier het geval. Het gaat hier om een milieuhinderlijke en onwenselijke bedrijfsbestemming in een woonwijk.

De realisering van het woongebouw is een kleinschalig initiatief. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor als gevolg van het plan geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat.

3.1 Het bouwplan wordt aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bouwplan aangepast. Tevens vindt er een ambtshalve wijziging plaats. Dit is nader toegelicht in het raadsbesluit.

4.1 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.

5.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6.1 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.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

Leges

De kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan bedragen € 5.730,21 (prijspeil 2016) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Juridische gevolgen

Belanghebbenden kunnen tegen de vaststelling van het plan beroep instellen bij de Raad van State.

Kwaliteitsbijdrage

Er hoeft geen afdracht voor ruimtelijke ontwikkelingen op grond van de Structuurvisie Weert 2025 plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling zo mogelijk op 5 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan kan dan op 17 november 2017 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Op 29 maart 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken bij de Informatie- en servicebalie van het stadhuis het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Het ontwerpplan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPstrumoldusstr1-ON01.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Weert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 zienswijzen en is een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. In het concept-raadsbesluit wordt nader op de zienswijzen ingegaan en wordt hierop een reactie gegeven. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven en e-mail van 2017 met de nummers 131 / 140 / 135 / 3161 / 3287 / 3211 en 3294. Verder heeft dit voorstel betrekking op de aan ons college gerichte brieven afdeling RB met nummers 079347 / 079395 / 79386 / 79345 / 79393 / 79583 / 79775 / 79770 en 79778, welke gelet op de inhoud geacht worden gericht te zijn aan uw raad.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding), zoals dat ter inzage heeft gelegen en de aangepaste verbeelding.
2. Reactie provincie Limburg en 15 zienswijzen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
wnd. gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2017;

Op 29 maart 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 mei 2017, bij de Informatie- en servicebalie van het stadhuis, het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPstrumoldusstr1-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de realisering van een woongebouw op een voormalige bedrijfslocatie aan de St. Rumoldusstraat 1 te Weert.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht. Het Ministerie 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 'St. Rumoldusstraat 1' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijftien zienswijzen en een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hierna wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van C.M.J. Aquarius, St. Rumoldusstraat 7 te 6001 VV Weert, d.d. 11 april 2017, ingekomen 14 april 2017

Inspreker verzoekt om de muur tussen de percelen St. Rumoldusstraat 7 en St. Rumoldusstraat 3 en 5 niet te slopen. Hierdoor wordt het verlies van woongenot (door ongewenste inkijk, luchtvervuiling vanwege de geplande parkeerplaats, insluipgevaar en geluidsoverlast) beperkt.

2. Zienswijze van de fam. Saes, Coenraad Abelsstraat 4, te 6001 VL Weert, d.d. 21 april 2017, ingekomen d.d. 21 april 2017

Insprekers wijzen er in hun zienswijze op dat ze de volgende bezwaren tegen de plannen hebben.

- Minder zon en minder lichtinval
- Geluidshinder (bewoners van 16 appartementen op dichte afstand van hun perceel)
- Vermindering van uitzicht en minder privacy
- Waardevermindering van de woning

Insprekers zijn bovendien bang voor schade aan hun woning door bouw- en sloopwerkzaamheden.

3. Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens de heer M.H. Puijnen en mevrouw M. Puijnen-van Wijngaarden , d.d. 24 april 2017, ingekomen d.d. 25 april 2017

- Inspreker geeft aan dat Weert een krimpgemeente is en dat is er sprake is van een vermindering van de woningbehoefte. Er zijn voldoende andere opties voor appartementenbouw, dan wel omzetting van bestaande woningen naar dergelijke complexen.
- De ontwikkeling is niet passend in hun woonomgeving, omdat de omvang sterk afwijkt van de bestaande omgeving. De bestaande bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter mogelijk. Op de perceelsgrens staat een forse muur met een afscherpende werking die ten behoeve van het plan wordt verwijderd, waardoor de impact van het bouwplan en de aantasting van de privacy nog groter wordt.
- Insprekers geven ook aan dat het bouwplan leidt tot intensivering van de gebruiksmogelijkheden door toename van de verkeersstromen en een grotere parkeerbehoefte. Het gebruik als appartementencomplex heeft bovendien tot gevolg dat 24 uur per dag en 7 dagen in de week hinder kan ontstaan.
- Gevreesd wordt voor een forse waardevermindering van de woning.

4. Zienswijze van J.A. van Bommel, Willem I straat 26 te 6001 VT Weert, d.d. 29 april 2017, ingekomen d.d. 3 mei 2017

Laagbouw past volgens inspreker beter in de omgeving. Privacy wordt aangetast doordat de hoge muur wordt verwijderd. Inspreker vraagt zich af hoe de afscheiding tussen St. Rumoldusstraat 1 en de achtertuinen aan de Willem I straat er uit gaat zien; het gaat hier om de hoogte en de erfafscheiding. Inspreker verzoekt om een meer serieus overleg met omliggende belanghebbenden. Er zal veel overlast zijn tijdens de afbraak van de bestaande bouw en de realisering van de nieuwbouw.

5. Zienswijze van de heer P. Verspeek, Willem I straat 8 te 6001 VT Weert, d.d. 20 april 2017, ingekomen d.d. 3 mei 2017

Indiener is van mening dat het perceel niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie voor hoogbouw, appartementen of flatgebouw. In de eventuele woningbehoefte vanuit het centrum Weert kan op een andere plaats adequaat en op effectieve wijze worden voorzien. Indiener voorziet de volgende problemen: 'dominerend' karakter van de bebouwing, waardevermindering woning vanwege uitzicht op hoogbouw en verlies privacy, verhoogde parkeerdruk, verlies van privacy, geluidsoverlast en overlast door sloop en bouwwerkzaamheden.

6. Zienswijze van de familie Van den Boogaard, Coenraad Abelsstraat 2 te 6001 VL Weert, d.d. 19 april 2017, ingekomen d.d. 19 april 2017

Indiener is van mening dat het perceel niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie voor woningen. In de eventuele woningbehoefte vanuit het centrum Weert kan op een andere wijze adequaat en op effectieve wijze worden voorzien. Zij hebben er destijds bewust voor gekozen om naast een bedrijf te gaan wonen en hebben er nooit hinder van ondervonden. Zij voorzien de volgende problemen: ontnemen van zonlicht, verlies vrij uitzicht, enorme waardedaling woning, verhoogde parkeerdruk, geluidsoverlast, aantasting privacy en 'dominerend' karakter van de bebouwing.

7. Zienswijze van W.J. Reemers, Willem I straat 10 te 6001 VT Weert, d.d. 8 april 2017, ingekomen d.d. 3 mei 2017

- Indiener is tegen het appartementencomplex omdat:
- a. daardoor totaal geen privacy resteert in de eigen tuin.
 - b. na 46 jaar vrij uitzicht te hebben gehad, dan tegen een gebouw aan te moeten kijken van negen meter hoog.
 - c. door de bouw veel overlast zal worden ondervonden vanwege geluid en bouwstof.

8. Zienswijze van Achmea Rechtsbijstand namens de heer P.J. Stals Willem I straat 22, d.d. 2 mei 2017, ingekomen d.d. 4 mei 2017

Indiener is het niet eens met het plan vanuit het oogpunt van ernstige aantasting van privacy en waardevermindering van de woning. Vanuit het complex met een hoogte van 10 meter hebben bewoners direct zicht in de tuin en zijn woning. De grote mate van inkijk en inbreuk op de privacy blijkt uit meegezonden foto's.

Indiener heeft nu vanuit zijn tuin uitzicht over het huidige terrein en achterliggende omgeving. Na voltooiing van het bouwplan kijkt hij uit op de enorme bouwmassa. Er zal sprake zijn van geluidoverlast door verkeer en bewoners. Er is geen akoestisch onderzoek. De parkeerplaats direct achter de tuin van indieners zal zorgen voor geluid- en stankoverlast.

Het plan is strijdig met de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en de Structuurvisie Weert 2025 omdat de planvoorraad verminderd dient te worden. De financiële haalbaarheid is onvoldoende onderzocht waardoor er leegstand kan ontstaan. Indiener vreest voor waardedaling van zijn woning en wijst er op dat een steeds groter deel voor eigen risico blijft. Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht.

9. Zienswijze van E. Beeren, Coenraad Abelsstraat 6 te 6001 VL Weert, ingekomen d.d. 4 mei 2017

Indiener heeft bezwaar tegen de bouw vanwege waardevermindering van de woning en aantasting van privacy (inkijk in achtertuin en woonkeuken). Er zal minder zon in de tuin komen en parkeerproblemen zullen toenemen. Verder is er vrees voor schade aan de woning door scheuren in muren vanwege sloop- en bouwwerkzaamheden.

10. Zestien bewoners / eigenaren uit de directe omgeving, ingekomen 5 mei 2017

De indieners geven in hun zienswijze aan dat ze tegen het bestemmingsplan St. Rumoldusstraat 1 zijn.

11. Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw H.A. van de Kruijs, Willem I straat 24, d.d. 4 mei 2017, ingekomen d.d. 5 mei 2017

- Indieners geven aan dat Weert een krimpgemeente is en dat is er sprake is van een vermindering van de woningbehoefte. Er zijn voldoende andere opties voor appartementenbouw, dan wel omzetting van bestaande woningen naar dergelijke complexen.
- De ontwikkeling is niet passend in hun woonomgeving, omdat de omvang sterk afwijkt van de bestaande omgeving. De bestaande bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter mogelijk. Op de perceelsgrens staat een forse muur met een afscherpende werking die ten behoeve van het plan wordt verwijderd, waardoor de impact van het bouwplan en de aantasting van de privacy nog groter wordt.
- Indieners geven ook aan dat het bouwplan leidt tot intensivering van de gebruiksmogelijkheden door toename van de verkeersstromen en een grotere parkeerbehoefte. Het gebruik als appartementencomplex heeft bovendien tot gevolg dat 24 uur per dag en 7 dagen in de week hinder kan ontstaan.
- Gevreesd wordt voor een forse waardevermindering van de woning.

12. Zienswijze van M. Grein, Willem 1 straat 20 te 6001 VT Weert, d.d. 2 mei 2017, ingekomen d.d. 8 mei 2017

- a. Indiener geeft aan dat de privacy in het geding is omdat de achtertuin niet meer afgeschermd is.
- b. De muur van het bedrijfspand zorgt ook voor extra veiligheid.

- c. Een potentiële koper voor zijn woning heeft onlangs zijn interesse ingetrokken toen hij vernam van de bouwplannen.
- d. Er zal sprake zijn van bouwoverlast met nadelige gevolgen voor de verkoop van de woning.

13. Zienswijze van Yeniasci & Kaya advocaten, namens mevr. M. El Makhousy, Willem I straat 16, d.d. 10 mei 2017, ingekomen d.d. 10 mei 2017

Zie onder 15.

14. Zienswijze van Yeniasci & Kaya advocaten, namens de heer G. Ygitdol, Coenraad Abelsstraat 8/8a en Willem I straat 12, d.d. 10 mei 2017, ingekomen d.d. 10 mei 2017

Zie onder 15.

15. Zienswijze van Yeniasci & Kaya advocaten, namens de heer A. Saes, Coenraad Abelsstraat 4, d.d. 10 mei 2017, ingekomen d.d. 10 mei 2017

- Er is onvoldoende onderzoek verricht omdat de bestaande bedrijfspanden momenteel slechts beperkt gebruikt worden en er dus slechts beperkt (vracht)verkeer is. Er is dus geen ongewenste verkeerssituatie.
- Er is geen sprake van een afstekende negatieve uitstraling van de bedrijfspanden, aangezien deze op een binnenterrein liggen. De nieuwbouw past niet in deze omgeving.
- Er wordt niet voldaan aan de 'ladder voor duurzame ontwikkeling' aangezien het plan niet voorziet in een actuele regionale ontwikkeling.
- Het plan voldoet niet aan de vastgestelde structuurvisies.
- De bestaande hoge muren met spijlenhekwerk zijn juist gewenst vanwege een gevoel van veiligheid.
- Er is onvoldoende waarborg of het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voldoende is.
- Het plan zal leiden tot een onredelijke geluidbelasting vanwege stemgeluid en geluid van de parkeerplaats. Er dient een nader akoestisch onderzoek te worden verricht. Ook de sloop- en bouwwerkzaamheden geven geluidsoverlast. Het aspect geluidhinder in relatie tot de begraafplaats is niet onderzocht.
- Door de nieuwbouw zal er enkel zicht bestaan op de enorme bouwmassa, waardoor zonlicht wordt geblokkeerd en er minder lichttoetreding is tot de woning en hogere stookkosten. Zicht op lucht en natuur verdwijnen. Foto's vanuit de tuin zijn bijgevoegd.
- Privacy wordt aangetast door uitkijk vanuit de ramen in de nieuwbouw richting de tuin en woning (keuken / badkamer) van indiener.
- Er is een zeer wezenlijke kans op schade door sloop- en bouwwerkzaamheden.
- Er zal sprake zijn van waardedaling van de woning vanwege schade en de genoemde nadelen van het plan.
- Er is een risico op sociale ontwrichting door de mogelijke discrepantie tussen een aantal omwonenden en de bewoners van het nieuwe pand, gelet op de onwenselijkheid van de komst van de nieuwbouw en de kans op geluidsoverlast.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijzen:

Aanpassing (bouw)plan

Overwogen wordt dat het bouwvlak volgens het ontwerpbestemmingsplan te ruim was ingetekend ten opzichte van het voorgenomen bouwplan. Het bouwvlak zal op de verbeelding beter worden afgestemd op het voorgenomen bouwplan.

Verder is het bouwplan nogmaals beoordeeld. Gelet op de inhoud van de zienswijzen met betrekking tot de omvang van het gebouw en de invloed van het plan op de omgeving, heeft nader overleg plaatsgevonden met initiatiefnemers. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan in de zin van een vermindering van het aantal wooneenheden van 16 naar 15. De diepte van het bouwplan is met enkele meters verkleind.

In het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van een bouwdiepte van 22,90 meter. Het aangepaste bouwplan heeft een bouwdiepte van circa 20,10 meter, waarbij er aan de achterzijde op de begane grond erkers zijn voorzien. Door deze beperking van de bouwdiepte wordt enigszins tegemoet gekomen aan de zienswijzen van omwonenden. Door de plaatsing van de erkers kunnen de twee wooneenheden op de eerste verdieping beschikken over een kleine buitenruimte (balkon) op de erker. Verder kan de maximum bouwhoogte van 10 meter volgens het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht worden naar 9,50 meter (is hoogte van het bouwplan) en de maximum goothoogte naar 6,50 meter in plaats van 7.00 meter. In het aangepaste plan is de entree (één bouwlaag) voor de 15 appartementen geplaatst aan de zijgevel (oostzijde) van het gebouw.

Op grond van dit aangepaste plan dienen de volgende wijzigingen op de verbeelding c.q. in de regels te worden aangebracht:

- a. maximum aantal wooneenheden is 15 in plaats van 16;
- b. bouwvlak wordt beperkt tot een diepte van 20,50 meter in plaats van circa 24 meter en een breedte van 15 meter in plaats van 15,50 tot 19 meter;
- c. maximum bouwhoogte wordt 9,50 meter in plaats van 10 meter en maximum goothoogte wordt 6,50 meter in plaats van 7.00 meter;
- d. aan de oostzijde wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen ten behoeve van de entree;
- e. aan de achterzijde wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen ten behoeve van erkers.

Actuele behoefte / Structuurvisie

In tegenstelling tot wat in de zienswijzen is aangegeven zijn Weert en Midden-Limburg geen krimpregio maar een anticipeerregio. In de toelichting op het bestemmingsplan staat ook niet dat Weert in een krimpregio ligt. Volgens de prognoses van E,til uit 2016 is de top van het aantal huishoudens voorzien in 2028. Tot die tijd zijn er aanvullend nog woningen nodig. Er is juist grote behoefte aan kleine betaalbare huurwoningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. De druk op de huurmarkt is groot.

In de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, gebaseerd op prognoses uit 2013 en vastgesteld in 2014 zijn huurappartementen inderdaad als kwetsbaar segment aangeduid. Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen behoefte aan is. We constateren dat prognoses van destijds sterk verouderd zijn. Verder is de laatste jaren geconstateerd dat er een toenemende druk is op goedkope huurwoningen geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

In deze situatie wordt bovendien een milieuhinderlijke bedrijfsbestemming uit een woonwijk gehaald. Zo zijn in de gemeente enkele andere milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken aanwezig (Houthandel Scheijmans aan de Biest en Vleesverwerkingsbedrijf Swinnen in Leuken), waar wordt ingezet op verplaatsing naar een bedrijventerrein. De gemeentelijke structuurvisie biedt ruimte aan dit soort ontwikkelingen. Het is juist dat er daarnaast ook initiatieven zijn voor de transformatie (van onder andere kantoorpanden en leegstaande commerciële ruimten) naar woningbouw. De behoefte is echter groot en de druk op de huurmarkt ook. De combinatie van het wegbestemmen van een milieuhinderlijk bedrijf en het bouwen van een type woningen waar grote behoefte aan is, zorgt er voor dat aan de structuurvisie wordt voldaan.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving / Ladder voor duurzame verstedelijking

In tegenstelling tot wat in de zienswijzen is aangegeven is het plan niet in strijd met de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Verder is het planvoornemen ook niet in strijd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het is juist dat de planvoorraad afgestemd dient te worden op de behoefte. Dit gebeurt door plannen te schrappen bij de actualisatie van bestemmingsplannen. Ondanks de concrete opdracht voor Weert om plannen voor 455 woningen te schrappen ligt er ook een opgave om woningen te realiseren. In de jaren 2014, 2015 en 2016 zijn plannen voor 388 woningen geschrapt. Er resteert een taakstelling van 67 woningen voor 2017. Er worden momenteel twee grotere actualisaties voor bestemmingsplannen voorbereid, waarbij in

totaal circa 190 woningen worden geschrapt. De taakstelling wordt daarmee ruimschoots gehaald. Zo ontstaat er ook ruimte voor nieuwe initiatieven voor plannen waar behoefte aan is.

Omvang gebouw / aantasting woonklimaat / privacy / uitzicht

Het aangepaste plan voor 15 wooneenheden voorziet in een minder forse bouwmassa. Ten aanzien van de omliggende woningen blijft het nieuwe woongebouw van een grote schaal. Aangezien met het bouwplan een geldende bedrijfsbestemming (inclusief forse bedrijfsbebouwing) wordt vervangen door een woonbestemming, wordt het toelaatbaar geacht om een forsere bouwmassa op deze plaats toe te staan in een omgeving van grondgebonden woningen. Dat de bedrijfsbebouwing de laatste tijd niet of minder intensief gebruikt wordt, maakt dat niet anders. De geldende bedrijfsbestemming kan immers zonder meer gebruikt worden.

Aan de straatzijde is de nieuwbouw gelegen in de rooilijn en wijkt daar qua breedte van circa 14,50 meter weinig af van de omliggende bebouwing. Ook de bouwhoogte van 9,50 meter wijkt beperkt af van de bestaande bouwhoogtes in de omgeving. Voor omliggende woningen geldt een maximale bouwhoogte volgens het geldende bestemmingsplan van 9 meter.

De afwijking ten opzichte van de omgeving is gelegen in de diepte van het gebouw met bijbehorende bouwhoogte van 9,50 meter. Die hoogste daklijn zet zich immers door naar achteren over een lengte van circa 17,50 meter (in het aangepaste bouwplan). Gelet op de afstanden ten opzichte van de omliggende woningen is dat echter toelaatbaar. Ten aanzien van de woningen aan de achterzijde wordt de afstand tot het bouwvlak aanzienlijk vergroot.

De nieuwbouw is gesitueerd op een afstand van circa 50 tot 55 meter tot de hoofdbouw van de woningen aan de Willem I straat. In een stedelijke omgeving is dat acceptabel. De afstand van de nieuwbouw tot aanbouwen, bijgebouwen en tot de tuinen is weliswaar (veel) geringer, maar niet onevenredig. De aantasting van privacy en uitzicht is dan niet zodanig dat afgezien zou moeten worden van het bouwplan. Bovendien zal het uitzicht vanuit woning c.q. tuin voor meerdere bewoners zelfs toenemen in vergelijking met de huidige situatie met een bedrijfsloods.

De afstand van de nieuwe wooneenheden tot de hoofdbouw van de woningen aan de Coenraad Abelsstraat is circa 26,50 meter. De afstand vanaf de entreepartij (één verdieping aan de zijkant van het complex) tot de woningen is circa 24 meter. De afstand van de wooneenheden tot de tuinen aan de Coenraad Abelsstraat is duidelijk kleiner. Het plan voorziet in ramen van de woonvertrekken aan de voor- en achterzijde van de nieuwbouw. Ramen van slaapvertrekken en badkamer worden dan gesitueerd in de zijgevel, waardoor de aantasting van privacy richting de woningen aan de Coenraad Abelsstraat kan worden beperkt.

De bewoners van de Coenraad Abelsstraat 2, 4, 6, 8 en 8a zullen een beperking van uitzicht ervaren doordat ze (deels) tegen de zijgevel van het complex kijken. Door de beperking van de lengte van deze zijgevel tot circa 20 meter (lengte bovenzijde dak circa 17,50 meter) is dit niet ontoelaatbaar. De zonlichttoetreding tot huis en tuin wordt voor de huisnummers 2 en 4 slechts beperkt aangetast vanwege de ligging van deze woningen ten oosten van de nieuwbouw. Bij de huisnummers 6, 8 en 8a is de aantasting te verwaarlozen.

Veiligheid

Met betrekking tot het veiligheidsaspect wordt overwogen dat het de huidige eigenaren van de bedrijfsbebouwing vrij staat om het bestaande bedrijfsgebouw te slopen inclusief muren en spijlenhekwerk. De wens om gebouw c.q. muren te laten staan heeft in zoverre niet rechtstreeks betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Overigens wordt opgemerkt dat de initiatiefnemers voornemens zijn rondom de gehele parkeerplaats een tuinmuur te realiseren dan wel bestaande muur te handhaven

met een hoogte van twee meter als terreinafscheiding. In de nieuwe situatie is er weer sprake van een afgesloten terrein met een muur als terreinafscheiding.

Geluidhinder

Met betrekking tot mogelijke geluidoverlast wordt overwogen dat in deze situatie een bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming. Een woonbestemming kan weliswaar 24 uur per dag geluid opleveren, maar op jaarbasis bezien plegen mensen toch vooral binnen te wonen. Een bedrijf kan echter ook op veel uren per week geluid produceren, waarbij ook geluiden op het buitenterrein horen. Daarbij zullen bedrijfs-geluiden doorgaans harder zijn, minder goed samen gaan met het woonkarakter van de omgeving en dus eerder als hinderlijk worden ervaren.

Doordat de nieuwbouw een wooncomplex betreft met meerdere wooneenheden, gaat het om een intensievere vorm van wonen met meer mensen, waarbij ook gewoond wordt op de eerste en tweede verdieping. Gelet op de afstanden tot omliggende woningen is dat in deze omgeving toelaatbaar, waarbij ook wordt overwogen dat de zogenaamde secundaire ruimtes gesitueerd zijn aan de zijkant van het gebouw.

Parkeergelegenheid

Het plan voorziet in een afgesloten parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen op een afstand van circa 28,5 meter vanaf de hoofdbouw van de woningen aan de Willem I straat. Voor de woningen aan de Coenraad Abelsstraat is de afstand circa 25 meter en voor woningen aan de St. Rumoldusstraat circa 15 meter. De afstand van de parkeerplaatsen tot de omliggende tuinen is uiteraard veel geringer. Het betreft hier echter een afgesloten parkeerplaats waar voornamelijk de bewoners van de nieuwbouw gebruik van zullen maken en daarnaast mogelijk bezoek. Het komen en gaan van auto's zal hoorbaar zijn in de aangrenzende tuinen. De nadelen van geluidhinder en luchtverontreiniging als gevolg van het parkeren voor 15 wooneenheden worden echter niet ontoelaatbaar geacht. In de huidige situatie ligt er een bedrijfsbestemming op korte afstand van de tuinen.

Het aantal van 21 parkeerplaatsen wordt voldoende geacht om de parkeerbehoefte van het plan op te vangen. Daarbij is rekening gehouden met 1,5 parkeerplaats per appartement en 0,6 parkeerplaats per studio. De parkeerplaats voorziet daarmee ook in de behoefte aan bezoekersparkeren.

Begraafplaats

In de ligging van het plan op circa 50 meter afstand van de begraafplaats wordt geen reden gezien om medewerking te weigeren, temeer niet nu het bouwplan daar niet op is georiënteerd.

Mogelijke hinder en schade

Met betrekking tot gevreesde schade en hinder door sloop- en bouwwerkzaamheden wordt overwogen dat dit geen direct gevolg is van het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Bovendien zijn de afstanden tot de belendingen voldoende groot.

Met betrekking tot mogelijke schade als gevolg van het bestemmingsplan (planschade) wordt overwogen dat daarvoor een vergelijking gemaakt dient te worden tussen de situatie met de geldende bedrijfsbestemming ter plaatse en de nieuwe woonbestemming. Hierin wordt geen reden gezien om medewerking aan het (bouw)plan te weigeren.

Met betrekking tot het risico op sociale ontwrichting wordt overwogen dat het bestemmingsplan een ruimtelijk plan is en niet ziet op de wijze waarop burgers zich met elkaar verstaan.

Zienswijze 13

De zienswijze van mevr. M. El Makhousy, Willem I straat 16, is ingediend in haar hoedanigheid als eigenaar en bewoner. Volgens de ons ter beschikking staande gegevens is de woning echter eigendom van Wonen Limburg.

Afweging

Rekening houdend met de aanpassing van het (bouw)plan en de bijbehorende verkleining van het bouwvlak geven de zienswijzen voor het overige geen aanleiding om medewerking aan het initiatief te weigeren.

Ambtshalve aanpassingen

Verder wordt voorgesteld om een ambtshalve aanpassing in het plan aan te brengen in de vorm van het verruimen van het vlak voor hoofdgebouwen voor de twee bestaande woningen St. Rumoldusstraat 3 en 5. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwdiepte opgenomen van 11.30 meter terwijl voor omliggende woningen 14 meter geldt. Voorgesteld wordt om het bouwvlak voor deze twee woningen ook te verruimen tot 14 meter.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Met de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' ter plaatse van de St. Rumoldusstraat 1 in te stemmen ten behoeve van de realisering van een woongebouw met appartementen.
2. Van de 15 zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan kennis te nemen.
3. Het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPstrumoldusstr1-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals bovenstaand verwoord.
4. Het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1'.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20-09-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans