



VASTSTELLINGSBESLUIT

BESTEMMINGSPLAN 'APPARTEMENTEN HARRIE CARISSTRAAT' GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

15 september 2020

INHOUDSOPGAVE

1. Procedure	4
1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	4
1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Lijst van reclamanten	5
3. Inhoud en beoordeling zienswijze.....	6
3.1. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Mgr. Kreijelmansstraat 6A.....	6
3.2. ARAG Rechtsbijstand namens de bewoners van Mgr. Kreijelmansstraat 11 en 13.....	10
3.3. Aben en Slag advocaten namens de bewoners van de Kreijelmansstraat 9	14
3.4 Conclusie	21
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan	22
5. Welstandstoets	24
6. Exploitatieplan.....	25
7. Verzoek vervroegde publicatie bij gewijzigde vaststelling.....	26
8. Besluit.....	267

1. Procedure

1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Dit overleg heeft plaatsgevonden voordat het ontwerp bestemmingsplan werd opgesteld. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan “Appartementen Harrie Carisstraat” van 14 februari tot en met 26 maart 2020 ter inzage gelegen. De provincie Limburg is hiervan via de website www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl op de hoogte gesteld.

Gedurende de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen en éénmaal is verzocht om een verlenging van de termijn met 2 weken. De drie zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De gevraagde verlengde termijn is aan reclamant gegund mits deze termijn gebruik zou worden voor het aanleveren van aanvullende informatie en niet voor nieuwe zienswijzen. In deze termijn is door reclamant de vraag gesteld of andere ontwerp ruimtelijke plannen welke gelijktijdig ter inzage liggen van invloed zijn op onderhavig plan. Door de gemeente is hierop negatief geantwoord. Reclamant heeft voorgaande samengevat en met de gemeente gedeeld middels een brief.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Mgr. Kreijelmansstraat 6A
- ARAG Rechtsbijstand namens de bewoners van Mgr. Kreijelmansstraat 11 en 13
- Aben en Slag advocaten namens de bewoners van de Mgr. Kreijelmansstraat 9

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. De zienswijzen zijn in hun geheel bekeken en afgewogen.

3.1. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Mgr. Kreijlmansstraat 6A

Zienswijze I:

Er is niet aangetoond dat er een woningtekort is en niet aangetoond is dat juist 24 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.

Beoordeling I:

In 2018 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd door Etil voor de regio Midden-Limburg. Dit vormt de basis voor de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 die door de gemeenteraden medio 2019 is vastgesteld. Het onderzoek gaat in een aparte rapportage specifiek in op de gemeente Nederweert. Het algemene beeld voor Nederweert is dat er nog 340 woningen extra nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen. Er is in Nederweert sprake van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Er is sprake van een tekort van 360 huurwoningen tot rond 2030. Specifiek voor de sociale doorgroep geldt dat deze naar verwachting nog groeit met 160 huishoudens. Ongeveer 100 huishoudens vallen onder de zogenaamde primaire doelgroep. Deze groep is afhankelijk van een sociale huurwoning onder de z.g. aftoppingsgrens. Verder blijkt uit het onderzoek dat er vooral behoefte is aan het type woning appartement met lift en de grondgebonden seniorenwoning. Kortom, het onderzoek toont aan dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. Het voorliggende bouwplan van de WVN sluit voor 100 procent aan bij de uitkomst van het woningmarktonderzoek.

Verwerking in bestemmingsplan I:

n.v.t.

Zienswijze II:

Het bouwplan doorkruist volledig het huidige straatbeeld

Beoordeling II:

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt in ruimtelijke zin het plangebied onderworpen aan een duidelijke kwaliteitsverbetering door de invulling van een grasveld door hoogwaardige appartementen, toegankelijke parkeervoorzieningen en ontsluiting en de groene inrichting van het plangebied. De bebouwing zorgt voor een versterking van de straatwand en zorgt voor een accent op de hoeken Mgr. Kreijlmansstraat/Harrie Carisstraat. De hoogte van de bebouwing (dak is ruim 9 meter hoog, met liftopbouw 11 m) komt overeen met de hoekbebouwingen aan de Harrie Carisstraat/Thieu Gielenstraat. De herhaling zorgt voor meer eenheid in het gebied.

Verwerking in bestemmingsplan II:

n.v.t.

Zienswijze III:

Reclamant vreest dat zijn woongenot wordt aangetast o.a. door privacyhinder (inkijken)

Beoordeling III:

Bij het ontwerp van het gebouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met mogelijke privacyhinder. Naar aanleiding van opmerkingen van buurtbewoners zijn ramen in de zijgevel grenzend aan de burens aangepast. Hierdoor wordt inkijk vanuit het gebouw geminimaliseerd. Daarnaast is het gebouw op een ruime afstand (13 en 8 meter) van de naast gelegen woning gepositioneerd waardoor er een 'buffer'

ontstaat tussen de burens en het gebouw. Indien reclamant van mening is dat zijn privacy wél geschaad is staat het hem uiteraard vrij om een planschadeverzoek te claimen.

Verwerking in bestemmingsplan III:

n.v.t.

Zienswijze IV:

Reclamant verzoekt om alternatieve locaties te onderzoeken waarin een dergelijke woontoren beter tot haar recht komt.

Beoordeling IV:

De gemeente heeft het initiatief ontvangen en beoordeeld als goed. Gezien de ligging dicht bij het centrum in de nabijheid van andere soortgelijke appartementencomplexen scoort deze locatie goed. Andere locaties, in eigendom van gemeente of woningcorporatie, zijn verder van het centrum gesitueerd en zijn minder geschikt voor het realiseren van een appartementencomplex.

Verwerking in bestemmingsplan IV:

n.v.t.

Zienswijze V:

In de plantoelichting is sprake van een braakliggend terrein. Reclamant bestrijdt dit. Het plangebied is in gebruik als speelveldje en zorgt het voor wat groentoeving aan de buurt. Reclamant verzoekt tot het opnemen van waarborgen om de groenvoorzieningen in de buurt te behouden en om een speelveldje te behouden.

Beoordeling V:

De term braakliggend terrein doet inderdaad geen recht aan de huidige situatie. Het terrein is inderdaad met groen ingericht en deels in gebruik als speeltuintje. Dit is echter van tijdelijke aard. De oorspronkelijke woningen op deze plek zijn gesloopt en om te voorkomen dat de locatie zou blijven liggen als een braakliggend bouwterrein is ervoor gekozen om deze tijdelijk in te richten met groen en een speelgelegenheid. Het is altijd de bedoeling geweest dat dit ooit zou wijken voor nieuwbouw. Uiteraard blijft er aandacht voor groen en speelgelegenheid in de wijk, maar op voorhand was bekend dat dit groen/speeltuintje zou wijken.

Verwerking in bestemmingsplan V:

Aanpassen bewoordingen 'braakliggend terrein' in 'een bouwterrein met een tijdelijke inrichting met groen en speelvoorzieningen' danwel in 'een 'bouwterrein ingericht met groen en speelvoorzieningen' danwel 'onbebouwd terrein'.

Zienswijze VI:

Toen de plannen in ontwikkeling waren werd reclamant toegezegd dat men enkel senioren/ouderen zou huisvesten in de bewuste woontorens vanwege de korte afstand naar het centrum. Nu wordt belanghebbende geconfronteerd met het feit dat het sociale huurwoningen worden, waar elke leeftijdscategorie in gehuisvest kan worden.

Beoordeling VI:

Vanuit het woningmarktonderzoek Nederweert (medio 2018) blijkt dat er toenemende behoefte is van jongere 1- en 2 persoonshuishoudens naar betaalbare woningen. De gemeente wil graag een gedifferentieerde bevolkingsopbouw behouden voor Nederweert, nu en in de toekomst. Het voorliggende plan sluit aan op deze vraag.

Maar, de woningen zijn betaalbaar en voor meerdere doelgroepen geschikt. Indien de startersvraag afneemt en b.v. de vraag naar seniorenwoningen toeneemt, kunnen ook zij gebruik maken van deze

woningen. Op die manier zijn de woningen niet alleen nu het geschikte woningtype, maar blijven ze dit ook in de toekomst.

Verwerking in bestemmingsplan VI:

n.v.t.

Zienswijze VI:

Om de privacy van de reclamant te waarborgen vraagt de reclamant om een voorwaardelijke verplichting (gedacht kan worden aan een beplantingsplan) in de planregels op te nemen die regelt dat er bijvoorbeeld een groenstrook komt en in stand blijft.

Beoordeling VI:

Op dit moment heeft de locatie vóór het gebouw een Woonbestemming zonder bouwvlak voor hoofdgebouwen of voor bijgebouwen. De locatie kent dus zeer weinig bebouwingsmogelijkheden. Hoe deze plek wordt ingericht, moet nog nader uitgewerkt worden. De initiatiefnemer heeft toegezegd om te zorgen voor een groene aankleding.

Verwerking in bestemmingsplan VI:

n.v.t.

Zienswijze VII:

Reclamant heeft momenteel ruim uitzicht over een speelveldje en recreatieveldje voor kinderen. Aanpassing van het plan is nodig om het vrije uitzicht te behouden

Beoordeling VII:

Het vrije uitzicht is altijd van tijdelijke aard geweest. Hier stonden immers al woningen, die zijn gesloopt met het oog op nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan staat immers de mogelijkheid om op de bouwlocatie 2 x 2 woningen (iedere hoek 2) woningen te bouwen met een bouwhoogte van maximaal 11 m, gelijk aan de hoogte van het beoogde plan van initiatiefnemer. Er is geen reden om aan te nemen dat er een recht zou zijn op een blijvend vrij uitzicht.

Verwerking in bestemmingsplan VII:

n.v.t.

Zienswijze VIII:

Het bouwplan beperkt de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende. Dit tast zijn woongenot aan en brengt schade toe aan de beplanting. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de gemeente vooraf moet onderzoeken in hoeverre de lichtinval wordt beperkt. Reclamant verzoekt tot het uitvoeren van een dergelijk onderzoek en waarborgen op te nemen teneinde de lichtinval te garanderen in de woning van reclamant.

Beoordeling VIII:

Conform de huidige beheersverordening is woningbouw mogelijk op deze plek. Hiervan is ook schaduwwerking te verwachten. De verwachting is dat de schaduwwerking minimaal toeneemt met onderhavig plan omdat het bouwvlak iets dieper is dan in de huidige situatie. Om hierover met meer zekerheid te kunnen oordelen is een aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de norm 'Licht' die hiervoor geldt. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en de resultaten zijn eveneens verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan VII:

De resultaten van het bezonningsplan opnemen in de bijlagen en toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze IX:

In de CROW staat een parkeernorm van 1,1. Het college van B&W zegt dat zij 1 parkeerplaats per woning voldoende vindt, gelet op de mogelijk beschikbare parkeervoorzieningen bij Domus Bona Ventura. Evenwel blijkt uit niets dat deze parkeerplaatsen ook echt beschikbaar zijn. Ook blijkt niet hoe men tot deze parkeerberekening is gekomen en of hiermee voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er lijkt geen onderzoek naar beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de buurt te zijn gebeurd naar het oordeel van de reclamant is er nu al een parkeerprobleem en is er geen sprake van restcapaciteit in de omgeving. Uit een uitspraak uit 2013 blijkt dat in sommige gevallen ook bestaande tekorten onderzocht dienen te worden en door de Raad in overweging meegenomen dienen te worden. Uit niets blijkt dat dit op dit moment wordt gedaan.

Beoordeling IX:

Er wordt een parkeernorm aangehouden van 1,1 parkeerplaats per appartement, waarbij een drietal parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden gebruikt.

Op eigen terrein is 1 parkeerplaats beschikbaar per woning. Privaatrechtelijk is met de initiatiefnemer afgesproken dat er eveneens gebruik kan worden gemaakt van parkeerplaatsen bij Domus Bona Ventura, op ruim 50 meter afstand. Hier zijn nog 10 parkeerplaatsen beschikbaar. Maar ook zonder deze parkeerplaatsen bij Domus Bona Ventura is er in het openbaar gebied voldoende capaciteit om te parkeren. Op enig moment kan de parkeervraag hoog zijn, maar van daadwerkelijke overlast zal geen sprake zijn. Mede omdat parkeerplaatsen geschikt zijn voor dubbel gebruik. Overdag voor de bezoekers van winkels/centrum en 's avonds voor de bewoners. Bestaande tekorten in het openbaar gebied zijn op dit moment niet bekend bij de gemeente.

Verwerking in bestemmingsplan IX:

n.v.t.

Zienswijze X:

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Uit niets blijkt de huidige wegsituatie het extra verkeer kan waarborgen. Er is geen verkeersonderzoek uitgevoerd. Er is geen acht geslagen op het feit dat er sprake is van een doorgaande weg die gebruik wordt om de ontsluiting tot een basisschool te regelen. Dit in combinatie met extra parkeerdruk kan heel gevaarlijke situaties met zich meebrengen. Reclamant verzoekt dan ook tot het nemen van maatregelen om dergelijke verkeersproblemen niet te laten voordoen.

Beoordeling X:

De realisatie van bebouwing langs een weg zorgt niet automatisch voor een verkeersonveilige situatie. Dergelijke situaties worden hier dan ook niet verwacht, mede doordat de wegen zijn ingericht volgens de (landelijke) richtlijnen van de CROW. Indien de onveiligheid toch zou toenemen kan hier door middel van maatregelen in het openbaar gebied (b.v. snelheidsremmende voorzieningen, etc.) op geacteerd worden, afhankelijk van de ernst van de situatie.

Verwerking in bestemmingsplan X:

n.v.t.

Zienswijze XI:

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of mindere planschade te verwachten is en om tegemoet te komen aan de wensen van de reclamant. Reclamant verzoekt dan ook tot het opnemen van waarborgen teneinde ook de waardedaling van zijn woning binnen de perken te houden.

Beoordeling XI:

Bij woningbouw gaat inbreiden voor uitbreiden. Dat betekent dat we eerst kijken naar beschikbare locaties binnen de bebouwde kom. Dit is conform landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en volgt ook uit de stappen die we moeten zetten in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De huidige locatie is om tal van redenen een geschikte locatie voor woningbouw. Ze ligt goed ontsloten, er ligt al een bouwbestemming op en ze ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen. In een dichtbevolkt gebied als de kern Nederweert is het nagenoeg onmogelijk om een locatie te vinden waar niemand enige hinder en/of schade ondervindt van bouwplannen. Met het voorliggende bestemmingsplan en bouwplan wordt getracht de planschade tot een minimum te beperken.

Verwerking in bestemmingsplan XI:

n.v.t.

3.2. ARAG Rechtsbijstand namens de bewoners van Mgr. Kreijlmansstraat 11 en 13**Zienswijze I:**

Reclamanten constateren dat de bestaande planvoorraad groter is dan de opgave en dat het Carisplan deel uitmaakt van de planvoorraad. Reclamanten vragen zich af of het maximaal aantal toe te voegen woningen (394) nog niet is bereikt? Indien dit niet het geval is dient in de toelichting nader in te worden gegaan op het actuele aantal nog toe te voegen woningen. In aanvulling hierop: Waarom wordt er in de toelichting onderscheid gemaakt tussen kwalitatief goede en slechte planvoorraad, zonder dat hier verder op wordt ingegaan. Wordt het Carisplan aangemerkt als kwalitatief goede of slechte planvoorraad en welke gevolgen brengt dit met zich mee?

Beoordeling I:

Het Carisplan (24 woningen) maakt al lange tijd onderdeel uit van de planvoorraad woningbouw. De bouwopgave voor Nederweert bedraagt per 1 januari 2018 nog 349 woningen. Per 1 januari 2020 zijn dit nog 223 woningen. Het beleid van de regio en van de gemeente Nederweert is erop gericht om de bouwopgave kwalitatief zo goed mogelijk in te vullen. Dat betekent bouwen voor behoefte. Daarvoor is door onderzoeksbureau Etil een woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2018. Dat geeft aan dat er de komende jaren vooral behoefte is aan huurwoningen. De sociale doelgroep zal naar verwachting de komende 10 jaar nog met ongeveer 160 huishoudens groeien. Ongeveer 100 huishoudens hiervan behoren tot de z.g. primaire doelgroep, een groep die afhankelijk is van een woning met een huurprijs onder de z.g. aftoppingsgrens. Het voorliggende plan voorziet daarin en is daarom een kwalitatief goed plan. Het maakt onderdeel uit van de kwalitatief goede planvoorraad die de gemeente samen met de woningcorporatie graag wil realiseren.

Verwerking in bestemmingsplan I:

n.v.t.

Zienswijze II:

Reclamanten zijn van mening dat dient te worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per appartement en dat de tien parkeerplaatsen bij Domus Bona Ventura niet hierbij kunnen worden getrokken. Het betreffen immers geen vrij toegankelijke parkeerplaatsen, maar deze moeten gehuurd worden van een commerciële instantie, waardoor bewoners en bezoekers hier niet voor zullen kiezen. Reclamanten verzoeken om zorg te dragen voor meer parkeerplaatsen om ontoelaatbare parkeeroverlast te voorkomen.

Beoordeling II:

Er wordt een parkeernorm aangehouden van 1,1 parkeerplaats per appartement, waarbij een drietal parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden gebruikt. Op enig moment kan de parkeervraag hoog

zijn, maar van daadwerkelijke overlast zal geen sprake zijn. De parkeervraag van de nabij gelegen Bakker Tommie zal na 18.00 uur minimaal zijn. Vanaf dat moment zijn de meeste bewoners van de appartementen naar verwachting thuis, waardoor er evenmin sprake zal zijn van een parkeerknelpunt.

Verwerking in bestemmingsplan II:

n.v.t.

Zienswijze III:

Reclamant vreest een onoverzichtelijke verkeerssituatie. Op welke wijze wordt de verkeersveiligheid gegarandeerd?

Beoordeling III:

De openbare ruimte is ter plaatse ingericht volgens de landelijke richtlijnen van de CROW, waarvoor onder andere verkeersveiligheid de basis vormt.

Verwerking in bestemmingsplan III:

n.v.t.

Zienswijze IV:

Reclamanten vrezen privacy en geluidsoverlast als gevolg van 24 woningen in plaats van de toegestane 4 woningen.

Beoordeling IV:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook gekeken naar privacy van omwonenden en geluidsoverlast voor omwonenden. Privacy is in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid (Burgerlijk Wetboek). Echter, in sommige gevallen kan er sprake zijn van evident privaatrechtelijke belemmering. Dit kan o.a. vermindering van privacy zijn indien zich binnen 2 meter van de erfgrens vensters/muuropeningen/ balkons/e.d. bevinden met uitzicht op het perceel van de burens. Het bouwplan bevindt zich minimaal 5 meter van de erfgrens waardoor de vermindering van privacy niet evident is. Uiteraard staat voor de reclamant de mogelijkheid open om een verzoek om planschade in te dienen indien hij van mening is dat zijn eigendom in waarde afneemt door de bestemmingsplanherziening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook gekeken worden naar geluid. Hierbij wordt gekeken naar geluidgevoelige objecten en richtafstanden van geluidsbronnen. Een appartement heeft echter geen wettelijke richtafstand ten opzichte van andere woningen. Er kan natuurlijk sprake zijn van menselijk stemgeluid, veroorzaakt door de bewoners van de appartementen. Dit geldt echter ook voor de gebruikers van de speelvoorziening die er op dit moment is gerealiseerd. Ook zou hier sprake van zijn indien de thans geldende woonbestemming ingevuld zou worden.

Verwerking in bestemmingsplan IV:

n.v.t.

Zienswijze V:

Reclamanten dragen het voorstel aan om op de tweede en derde verdieping horizontale ramen (lichtstraten) te realiseren waardoor de inijk op de woningen en tuinen van cliënten afneemt.

Beoordeling V:

Op basis van de besprekingen, die de Woningvereniging Nederweert met omwonenden heeft gevoerd, is in het bouwplan de situering van de ramen ten opzichte van de omgeving al aangepast en geoptimaliseerd (verplaatst) , binnen de eisen van het Bouwbesluit.

Door het toepassen van horizontale ramen wordt de lichtinval in de verblijfsruimten ongunstiger. Naast lichtinval zijn ramen ook bedoeld voor visueel contact met de buitenwereld.

Afstand tot de perceelsgrenzen: er is sprake van een ruime afstand van de bouwblokken tot de naast gelegen woning, te weten circa 13 en 8 meter.

Verder is ook gebruikersgemak van belang. Alle ramen in het gebouw worden uitgevoerd met naar binnen draaiende delen, waardoor de ramen van binnenuit wasbaar zijn. Bij het toepassen van horizontale ramen kunnen bewoners de ramen niet zelf wassen.

Verwerking in bestemmingsplan V:

n.v.t.

Zienswijze VI:

Een van de twee reclamanten heeft de woning vrij recent gekocht. Hij wist dat er bouwplannen waren maar ging er vanuit dat dit 2 wooneenheden per bouwvlak betrof. Had hij van deze plannen geweten had hij van de koop afgezien.

Beoordeling VI:

De locatie is al meer dan 10 jaar in beeld als herontwikkelingslocatie. Dit is bekend bij de gemeente en staat bijvoorbeeld in de gemeentelijke planvoorraadlijst en in de prestatieafspraken die met de Woningvereniging Nederweert zijn afgesloten. Indien reclamant bij de gemeente had geïnformeerd of er bouwplannen bekend zijn op deze locatie had hij kennis kunnen nemen van deze plannen. Overigens heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan het planvorming contact gezocht met omwonenden om hen te informeren en input op te halen.

Overigens is nooit uit te sluiten dat zich - zeker in het stedelijke gebied - door veranderende inzichten en opgaven ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die afwijken van een bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan VI:

n.v.t.

Zienswijze VII:

Reclamant vreest een forse afname van lichtinval in hun woning, als vergroten van het bouwvlak. Het vergroten van het bouwvlak maakt namelijk een fors bouwwerk van elf meter hoog mogelijk waar dit eerst niet mogelijk was. Reclamanten zijn van mening dat er zonder bezonningsstudie niet tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Beoordeling VII:

Conform de huidige beheersverordening is woningbouw met een hoogte van 11 meter mogelijk op deze plek. Hiervan is ook schaduwwerking te verwachten. De verwachting is dat de schaduwwerking minimaal toeneemt met onderhavig plan omdat het bouwvlak iets dieper is dan in de huidige situatie. Om hierover met meer zekerheid te kunnen oordelen is een aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de norm 'Licht' die hiervoor geldt. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en de resultaten zijn eveneens verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan VII:

De resultaten van het bezonningsplan opnemen in de bijlagen en toelichting van het bestemmingsplan

Zienswijze VIII:

Reclamanten vragen zich af of ooit is overwogen om een appartementencomplex van slechts 2 bouwlagen te realiseren, hetgeen volgens reclamanten beter passend is in de omgeving.

Beoordeling VIII:

Een gebouw met 3 bouwlagen sluit met de hoogte juist aan bij de gebouwen in de omgeving. Met een gebouw uit 2 bouwlagen, uitgaande van 2 X 12 appartementen, wordt de bebouwde oppervlakte bovendien groter, waardoor er onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de parkeernorm. Bovendien zou een dergelijke situering ook ten koste van het groen gaan, iets waarbij omwonenden hebben aangegeven dit juist erg belangrijk te vinden.

Verwerking in bestemmingsplan VIII:

n.v.t.

Zienswijze IX:

Reclamanten zijn van mening dat de omgeving passender is voor senioren en juist minder passend voor jongeren, daar de komst van jongeren afbreuk zal doen aan de sociale cohesie. Daarnaast wordt gevreesd voor een onveiligere leefomgeving, gezien de specifieke doelgroep 'jongeren met een beperkter budget'. Hoe is het onderhoud van de buitenkant van het complex geregeld, gezien deze doelgroep. Deze doelgroep zal immers weinig te besteden hebben, hetgeen ervoor zorgt dat onderhoud aan het appartement geen prioriteit zal hebben.

Beoordeling IX:

Vanuit het woningmarktonderzoek Nederweert (medio 2018) blijkt dat er toenemende behoefte is onder jongere 1- en 2 persoonshuishoudens aan betaalbare woningen. De gemeente wil graag een gedifferentieerde bevolkingsopbouw behouden voor Nederweert, nu en in de toekomst. Het voorliggende plan sluit aan op deze vraag.

Maar, de woningen zijn betaalbaar en voor meerdere doelgroepen geschikt. Indien de startersvraag afneemt en b.v. de vraag naar seniorenwoningen toeneemt, kunnen ook zij gebruik maken van deze woningen. Op die manier zijn de woningen niet alleen nu het geschikte woningtype, maar blijven ze dit ook in de toekomst.

Als eigenaar staat Woningvereniging Nederweert aan de lat voor het onderhoud aan de buitenkant van het pand en het perceel.

Verwerking in bestemmingsplan IX:

n.v.t.

Zienswijze X:

Reclamanten vragen zich af of het rioleringsstelsel is berekend op de komst van 24 huishoudens. De straat staat namelijk nu al geregeld blank bij hevige buien.

Beoordeling X:

De hoeveelheid afvalwater valt in het niet in vergelijking tot neerslag. Het rioleringsstelsel kan de hoeveelheid afvalwater makkelijk aan. Dit geldt ook voor het hemelwater omdat het hemelwater op eigen terrein opgevangen moet worden en infiltreren. In de oude situatie, toen er nog woningen stonden, was de afvoer op het rioleringsstelsel veel groter omdat er toen niet werd afgekoppeld op eigen terrein.

Verwerking in bestemmingsplan X:

n.v.t.

Zienswijze XI:

Op dit moment is het gebied ingericht als speelveldje. Is er voorzien in een alternatief en zo ja hoe komt dit uit te zien en waar zal het alternatief worden gelokaliseerd?

Beoordeling XI:

Het speelveldje is van tijdelijke aard en als aanvulling op de bestaande speelvoorzieningen in de buurt. Op dit moment wordt onderzocht of het mogelijk is om in de buurt de speelvoorzieningen te herplaatsen.

Verwerking in bestemmingsplan XI:

n.v.t.

Zienswijze XII:

Reclamanten verzoeken de gezamenlijke ontmoetingsruimte van beide complexen op een centrale locatie op het terrein te plaatsen, in plaats van op de locatie waarop deze nu is ingetekend om geluidsoverlast te voorkomen. (WVN)

Beoordeling XII:

Beide complexen worden voorzien van een eigen gezamenlijke buitenruimte. In de uitwerking van de plannen worden deze centraal op het terrein gesitueerd. Dit wordt nog aangepast in het inrichtingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan XII:

n.v.t.

3.3. Aben en Slag advocaten namens de bewoners van de Kreijlmanstraat 9**Zienswijze I:**

Bij het vaststellen van de beheersverordening in april 2017 heeft de gemeente er volgens reclamanten willens en wetens voor gekozen om een beheersverordening vast te stellen en hiermee uitgesproken dat er ten aanzien van het plangebied geen ontwikkelingen meer worden voorzien. Indien een beheersverordening is vastgesteld is het juist niet mogelijk om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, laat staan in een omvang van deze orde en in strijd met onder meer artikel 3:2 jo. Artikel 3:46 Awb.

Beoordeling I:

Voor alle kernen in Nederweert is een beheersverordening vastgesteld. Binnen een beheersverordening worden inderdaad geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Maar de gemeenteraad kan op basis van nieuwe of gewijzigde inzichten altijd besluiten om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen om een ontwikkeling wél mogelijk te maken.

Verwerking in bestemmingsplan I:

n.v.t.

Zienswijze II:

In paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat het hier een braakliggend terrein betreft. Hoe komt u aan deze kwalificatie? Er is sprake van een recreatieveldje / speelveldje. Het is onbegrijpelijk dat er wederom een speellocatie verdwijnt ten behoeve van grootschalige hoogbouw. Dit is niet geoorloofd.

Beoordeling II:

De term braakliggend terrein doet inderdaad geen recht aan de huidige situatie. Het terrein is inderdaad met groen ingericht en deels in gebruik als speeltuintje. Dit is echter van tijdelijke aard. De oorspronkelijke woningen op deze plek zijn gesloopt en om te voorkomen dat de locatie zou blijven liggen als een braakliggend bouwterrein is ervoor gekozen om deze tijdelijk in te richten met groen en een speelgelegenheid. Het is altijd de bedoeling geweest en ook als zodanig gecommuniceerd dat dit ooit zou wijken voor nieuwbouw. Uiteraard blijft er aandacht voor groen en speelgelegenheid in de wijk, maar op voorhand was bekend dat dit groen/speeltuintje zou wijken.

Verwerking in bestemmingsplan II:

Aanpassen bewoordingen 'braakliggend terrein' in 'een 'bouwterrein ingericht met groen en speelvoorzieningen' danwel 'onbebouwd terrein'.

Zienswijze III:

In de structuurvisie Nederweert 2010-2020 staat in paragraaf 4.2 het woningbouwbeleid geformuleerd. Hierin staat dat er in Nederweert een forse groei van het aantal huishoudens wordt verwacht met name gericht op grondgebonden betaalbare koopwoningen voor starters en zelfbouwkavels. In mindere mate op patio's voor senioren. In deze behoefte kan op inbreidingslocaties niet of nauwelijks worden voorzien, om deze reden blijft er behoefte aan nieuwbouwwijken. Reclamanten geven aan dat het Carisplan niet binnen dit beleid past.

Beoordeling III:

Hier wordt - ten onrechte - gerefereerd aan een structuurvisie die voor het woningbouwbeleid niet meer actueel is en door een actuelere visie en beleid is ingehaald. Het actuele woningbouwbeleid ligt vast in de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/2021. Dit is maatgevend voor het actuele lokale en regionale woningbouwbeleid.

Verwerking in bestemmingsplan III:

n.v.t.

Zienswijze IV:

Er blijkt helemaal nergens uit dat er binnen de gemeente behoefte bestaat voor het realiseren van sociale huurwoningen. In een eerdere fase is overduidelijk gecommuniceerd dat hier grondgebonden woningen voor ouderen en senioren zouden kunnen komen vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum. Er is geen ruimte om sociale huurwoningen te realiseren.

Beoordeling IV:

In 2018 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd door Etil voor de regio Midden-Limburg. Dit vormt de basis voor de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 die door de gemeenteraden medio 2019 is vastgesteld. Het onderzoek gaat in een aparte rapportage specifiek in op de gemeente Nederweert. Het algemene beeld voor Nederweert is dat er nog 340 woningen extra nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen. Er is in Nederweert sprake van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Er is sprake van een tekort van 360 huurwoningen tot rond 2030. Specifiek voor de sociale doelgroep geldt dat deze naar verwachting nog groeit met 160 huishoudens. Ongeveer 100 huishoudens valt onder de zogenaamde primaire doelgroep. Deze groep is echt afhankelijk van een sociale huurwoning onder de z.g. aftoppingsgrens. Verder blijkt uit het onderzoek dat er vooral behoefte is aan het type woning appartement met lift en de grondgebonden seniorenwoning. Kortom, het onderzoek toont aan dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. Het voorliggende bouwplan van de WVN sluit voor 100 procent aan bij de uitkomst van het woningmarktonderzoek.

Verwerking in bestemmingsplan IV:

n.v.t.

Zienswijze V:

In de Structuurvisie Wonen 2018-2021 paragraaf 4.1 staat dat juist de meeste behoefte is aan woningen voor ouderen en senioren binnen deze gemeente. Het is dan ook onbegrijpelijk om opeens te kiezen voor sociale huurwoningen, die zijn voorzien voor alle lagen van de bevolking en alle sociale klassen.

Beoordeling V:

Het heeft de voorkeur om woningen te bouwen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. De woningen in het Carisplan zijn zeker ook geschikt voor senioren. Op die manier kan er flexibeler ingespeeld worden op een veranderende vraag en behoefte. Het woningmarktonderzoek is immers een momentopname. Het klopt dat de behoefte op basis van prognoses in Nederweert zich vooral richt op ouderen. Maar of die

ouderen daadwerkelijk geneigd en bereid zijn om te verhuizen zal moeten blijken. De woningcorporatie merkt dat dit niet altijd het geval is. Een ander gegeven dat meespeelt is dat er de afgelopen 10 jaar relatief veel huurwoningen voor ouderen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit geldt in veel mindere mate voor jongeren/starters.

Verwerking in bestemmingsplan V:

n.v.t.

Zienswijze VI:

Nergens blijkt uit wat een kwalitatief goede en slechte planvoorraad is en welke criteria daarvoor gelden. Dit maakt eens te meer dat het niet duidelijk is waarom het plangebied meer geschikt is voor sociale huurwoningen dan voor woningen bestemd voor ouderen en senioren. Welke alternatieve locaties heeft u in uw afwegingen betrokken?

Beoordeling VI:

Het Carisplan (24 woningen) maakt al lange tijd onderdeel uit van de planvoorraad woningbouw. De bouwopgave voor Nederweert bedraagt per 1 januari 2018 nog 349 woningen. Per 1 januari 2020 zijn dit nog 223 woningen. Het beleid van de regio en van de gemeente Nederweert is erop gericht om de bouwopgave kwalitatief zo goed mogelijk in te vullen. Dat betekent bouwen voor behoefte. Daarvoor is door onderzoeksbureau Etil een woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2018. Dat geeft aan dat er de komende jaren vooral behoefte is aan huurwoningen. De sociale doelgroep zal naar verwachting de komende 10 jaar nog met ongeveer 160 huishoudens groeien. Ongeveer 100 huishoudens hiervan behoren tot de z.g. primaire doelgroep, een groep die afhankelijk is van een woning met een huurprijs onder de z.g. aftoppingsgrens. Het voorliggende plan voorziet daarin is daarom een kwalitatief goed plan. Het maakt onderdeel uit van de kwalitatief goede planvoorraad die de gemeente samen met de woningcorporatie graag wil realiseren.

Bij woningbouw gaat inbreiden voor uitbreiden. Dit volgt ook uit de stappen die moeten worden gezet in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dat betekent dat we eerst kijken naar beschikbare locaties binnen de bebouwde kom. Dit is conform landelijk, provinciaal en regionaal beleid. De huidige locatie is om tal van redenen een geschikte locatie voor woningbouw. Ze ligt goed ontsloten, er ligt al een bouwbestemming op en ze ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen.

Verwerking in bestemmingsplan VI:

n.v.t.

Zienswijze VII:

In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting staat een discrepantie volgens reclamant. Hierin staat dat "Met name binnen het huursegment bestaat er een tekort. Dit betreffen voornamelijk huurwoningen met lift en senioren huurwoningen." Dit is vreemd omdat de gemeente hier zelf aangeeft dat er behoefte is aan ouderenwoningen.

Beoordeling VII:

Het heeft de voorkeur om woningen te bouwen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Dat doen we met het Carisplan. Op die manier kan er flexibeler ingespeeld worden op een veranderende vraag en behoefte. Het woningmarktonderzoek is immers een momentopname. Het klopt dat de behoefte op basis van prognoses in Nederweert zich vooral richt op ouderen. Maar of die ouderen daadwerkelijk geneigd en bereid zijn om te verhuizen zal moeten blijken. De woningcorporatie merkt dat dit niet altijd het geval is. Een ander gegeven dat meespeelt, is dat er de afgelopen 10 jaar relatief veel huurwoningen voor ouderen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit geldt in veel mindere mate voor jongeren/starters.

Verwerking in bestemmingsplan VII:

n.v.t.

Zienswijze VIII:

Reclamant vindt dat de onderbouwing van de behoefte aan sociale huurwoningen ontbreekt. Althans, waarom is deze locatie geschikt om in hoogbouw sociale huurwoningen te realiseren. Volgens reclamant is hiermee niet voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat niet voldaan kan worden aan de Ladder, is een kans op leegstand zeer reëel. Dit zal de juridische toets bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State niet doorstaan. Daarom is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling VIII:

Met een bouwhoogte van drie bouwlagen is géén sprake van hoogbouw. Hoogbouw is doorgaans 5 lagen of meer.

In 2018 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd door Etil voor de regio Midden-Limburg. Dit vormt de basis voor de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 die door de gemeenteraden medio 2019 is vastgesteld. Het onderzoek gaat in een aparte rapportage specifiek in op de gemeente Nederweert. Het algemene beeld voor Nederweert is dat er nog 340 woningen extra nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen. Er is in Nederweert sprake van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Er is sprake van een tekort van 360 huurwoningen tot rond 2030. Specifiek voor de sociale doorgroep geldt dat deze naar verwachting nog groeit met 160 huishoudens. Ongeveer 100 huishoudens valt onder de zogenaamde primaire doelgroep. Deze groep is echt afhankelijk van een sociale huurwoning onder de z.g. aftoppingsgrens. Verder blijkt uit het onderzoek dat er vooral behoefte is aan het type woning appartement met lift en de grondgebonden seniorenwoning. Kortom, het onderzoek toont aan dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. Het voorliggende bouwplan van de WVN sluit voor 100 procent aan bij de uitkomst van het woningmarktonderzoek. De woningen zijn zowel geschikt voor jongeren als voor ouderen, waardoor er flexibel ingespeeld kan worden op een veranderende vraag of behoefte. Het risico op leegstand is daarom zeer klein.

Verwerking in bestemmingsplan VIII:

n.v.t.

Zienswijze IX:

Het plan dient planologisch gezien in de omgeving te kunnen worden ingepast. Maar hiervan is geen enkele sprake. Feit is dat er sprake zal zijn van een realisatie van 2 woontorens voor 12 appartementen in 3 bouwlagen per woontoren van 11 meter. In de omgeving is nergens sprake van hoogbouw.

Beoordeling IX:

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt in ruimtelijke zin het plangebied onderworpen aan een duidelijke kwaliteitsverbetering door de invulling van een grasveld door hoogwaardige appartementen, toegankelijke parkeervoorzieningen en ontsluiting en de groene inrichting van het plangebied. De bebouwing zorgt voor een versterking van de straatwand en zorgt voor een accent op de hoeken Mgr. Kreijlmansstraat/Harrie Carisstraat. De hoogte van de bebouwing (dak is ruim 9 meter hoog, met liftopbouw 11 m) komt overeen met de hoekbebouwingen aan de Harrie Carisstraat/Thieu Gielenstraat. De herhaling zorgt voor meer eenheid in het gebied.

Hoewel er sprake is van hoogteaccenten is er zeker geen sprake van hoogbouw. Men spreekt van hoogbouw bij gebouwen met 5 verdiepingen of meer. Dit appartementencomplex heeft 3 verdieplingslagen, sluit met een bouwhoogte van 11 meter goed aan op de omliggende bebouwing. In de omgeving liggen meerder panden die tot deze hoogte reiken (vrijstaande woningen maar ook een appartementencomplex zoals Domus Bona Ventura).

Verwerking in bestemmingsplan IX:

n.v.t.

Zienswijze X:

Reclamant ziet niet op welke wijze er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving alsmede waarom het plan ruimtelijk gezien passend is in de omgeving. Reclamant vraagt zich af hoe met de woontorens wordt voldaan aan de vereisten van een 'dorps karakter' hetgeen één van de vereisten is uit het POL 2014.

Beoordeling X:

Het Provinciaal Omgevingsplan gaat niet in op de stedenbouwkundige inrichting van gebieden. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Zoals onder IX is aangegeven is de gemeente van mening dat de bebouwing passend is op deze locatie.

Verwerking in bestemmingsplan X:

n.v.t.

Zienswijze XI:

Reclamant vreest extreme c.q. ernstige schade van hun privacy. Met twee woontorens van elk 11 meter is het rustig en ongestoord in de tuin zitten niet meer aan de orde. Hiermee wordt niet voldaan aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling XI:

Bij de totstandkoming van het bouwplan is in sterke mate rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Zo is de afstand tot de buurpercelen vergroot tot 13 en 8 meter. Hierdoor is er geen sprake van evidente privacyschending. Daarnaast heeft de initiatiefnemer toegezegd om de ramen in de zijgevel te verplaatsen waardoor de inkijk vanuit de appartementen geminimaliseerd is.

Verwerking in bestemmingsplan XI:

n.v.t.

Zienswijze XII:

Reclamant vreest dat er sprake zal zijn van schaduwwerking en windoverlast. De woontorens zijn gesitueerd op zéér korte afstand van het perceel van cliënten. Uit niets blijkt dat er zorgvuldig onderzoek is gedaan naar de invloed van deze aspecten.

Beoordeling XII:

Conform de huidige beheersverordening is woningbouw mogelijk op deze plek. Hiervan is ook schaduwwerking te verwachten. De verwachting is dat de schaduwwerking minimaal toeneemt met onderhavig plan omdat het bouwvlak iets dieper is dan in de huidige situatie. Om hierover met meer zekerheid te kunnen oordelen is een aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de norm 'Licht' die hiervoor geldt. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en de resultaten zijn eveneens verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Windhinder kan optreden bij hoogbouw. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet hier een onderzoek naar plaatsvinden indien gebouwen hoger zijn dan 30 meter (conform NEN 8100). Bij beschut gelegen gebouwen (zoals het Carisplan middenin bebouwd gebied ligt) tussen de 15 en 30 meter beoordeelt een specialist of een onderzoek noodzakelijk is. Aangezien dit gebouw slechts 11 meter hoog is, is een onderzoek naar windhinder niet nodig. Daarnaast wordt het wooncomplex met een ruime afstand (13 en 8 meter) tot de buurpanden gerealiseerd, waardoor de kans op het ondervinden van windhinder nog verder afneemt.

Verwerking in bestemmingsplan XII:

De resultaten van het bezonningsplan opnemen in de bijlagen en toelichting van het bestemmingsplan

Zienswijze XIII:

Volgens reclamant is er een enorm parkeerprobleem zowel in Nederweert als op de locatie, o.a. vanwege de aanwezigheid van een bakkerij in de directe omgeving. Ondanks dit gegeven pleit gemeente voor een parkeernorm van 1,0 i.p.v. 1,1 vanwege de beschikking over parkeerplaatsen bij Domus Bona Ventura. Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarnaast worden voor beoogde woningtypes veelvuldig parkeernormen gehanteerd van 1,7 tot 2,0. Conclusie van reclamant is dat er te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein worden gemaakt.

Beoordeling XIII:

Er wordt een parkeernorm aangehouden van 1,1 parkeerplaats per appartement, waarbij een drietal parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden gebruikt. Op enig moment kan de parkeervraag hoog zijn, maar van daadwerkelijke overlast zal naar verwachting geen sprake zijn. De parkeervraag van de nabij gelegen Bakker Tommie zal na 18.00 uur minimaal zijn. Vanaf dat moment zijn de meeste bewoners van de appartementen naar verwachting thuis, waardoor er evenmin sprake zal zijn van een parkeerknelpunt. Overigens is de betreffende bakkerij al decennia lang op dezelfde locatie aanwezig.

Verwerking in bestemmingsplan XIII:

n.v.t.

Zienswijze XVI:

Er is sprake van een relatief verkeersluwe buurt, maar nu de parkeerdruk toeneemt is de (verkeersveiligheid) volstrekt niet (meer) voldoende gewaarborgd. Mede gelet op de basisschool en (spelende) kinderen.

Beoordeling XVI:

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen neemt de parkeerdruk in zeer geringe mate toe. Hierdoor zal de invloed op de verkeersveiligheid eveneens gering zijn, zolang de verkeersregels worden nageleefd (b.v. niet parkeren in de bochten).

Verwerking in bestemmingsplan XVI:

n.v.t.

Zienswijze XV:

Zowel de m.e.r.-rapportage als toelichting van het bestemmingsplan staan bol van de suggestieve berichten:

- “er is derhalve geen geurhinder te verwachten” (Geurhinder)
- “met betrekking tot het planvoornemen wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op de directe omgeving aanwezig waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten.” (Natuurbescherming)
- Het plan zal ter advisering aan de veiligheidsregio worden voorgelegd. De verwachting is dat hieruit, gezien de afstand tot de risicobronnen, geen bijzonderheden naar voren komen”.

Dit is niet zoals het moet want het een en ander is kennelijk nog niet beoordeeld. Vooraf moet duidelijk zijn of ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Beoordeling XV:

Alle voor dit plan noodzakelijke milieuonderzoeken om te bepalen of de ontwikkeling inpasbaar is, zijn correct uitgevoerd. Dit blijkt ook uit de toelichting en de diverse uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen (geluid, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna). Er is aandacht uitgegaan naar de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan zelf. Er is immers sprake van de ontwikkeling van appartementen zijnde gevoelig objecten. Ook is er aandacht voor de (beperkte) gevolgen van de ontwikkeling op de (woon) omgeving en is er beoordeeld of realisatie van de appartementen beperkend kan werken voor omliggende bedrijvigheid. Tot slot is de stikstofdepositie ten gevolge van het plan op natuurgebieden onderzocht. Bij al deze onderzoeken is getoetst aan geldende normen en richtlijnen. Er is voldaan aan de onderzoeksverplichting om te kunnen concluderen dat het plan milieuhygiënisch en ruimtelijk inpasbaar is. Het advies aan de veiligheidsregio ontbrak inderdaad in de toelichting. Dit advies wordt toegevoegd maar leidt niet tot andere inzichten.

Verwerking in bestemmingsplan XV:

Onderstaand advies van de veiligheidsregio wordt in de toelichting opgenomen:

De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van een toxisch incident op de provinciale weg en er is sprake van een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Ons advies richt zich daardoor op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen in de omgeving.

We willen onderstaand advies meegeven ter verbetering van de zelfredzaamheid:

- Voer de mechanische ventilatie centraal afsluitbaar uit door een schakelaar in de meterkast.
- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van deze schakelaar en ze deze gebruiken bij een incident met gevaarlijke stoffen of een brand in de omgeving zodat ze kunnen schuilen in hun woning.

Zienswijze XVI:

Daarnaast is op geen enkele wijze beoordeeld of de plannen ten opzichte van reclamant invloed hebben op geluidsoverlast, (fijn)stofoverlast, luchtverontreiniging (waaronder stikstof) en ga zo maar door.

Beoordeling XVI:

Alle voor dit plan noodzakelijke milieuonderzoeken om te bepalen of de ontwikkeling inpasbaar is, zijn correct uitgevoerd. Dit blijkt ook uit de toelichting en de diverse uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen (geluid, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna). Er is aandacht uitgegaan naar de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan zelf. Er is immers sprake van de ontwikkeling van appartementen zijnde gevoelig objecten. Ook is er aandacht voor de (beperkte) gevolgen van de ontwikkeling op de (woon)omgeving en is er beoordeeld of realisatie van de appartementen beperkend kan werken voor omliggende bedrijvigheid. Tot slot is de stikstofdepositie ten gevolge van het plan op natuurgebieden onderzocht. Bij al deze onderzoeken is getoetst aan geldende normen en richtlijnen. Er is voldaan aan de onderzoeksverplichting om te kunnen concluderen dat het plan milieuhygiënisch en ruimtelijk inpasbaar is.

Verwerking in bestemmingsplan XVI:

n.v.t.

3.4 Conclusie

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen:

- Aanpassen bewoording 'braakliggend terrein' in 'bouwterrein met een tijdelijke inrichting met groen en speelvoorzieningen' ofwel 'onbebouwd terrein'
- Bezonningsstudie toevoegen als bijlage bij de toelichting en de uitkomsten hiervan in de toelichting zelf
- Aanvullen paragraaf 4.7 Externe veiligheid met het advies van de veiligheidsregio: De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van een toxisch incident op de provinciale weg en er is sprake van een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Ons advies richt zich daardoor op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het plangebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen in de omgeving.

We willen onderstaand advies meegeven ter verbetering van de zelfredzaamheid:

- Voer de mechanische ventilatie centraal afsluitbaar uit door een schakelaar in de meterkast.
- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van deze schakelaar en ze deze gebruiken bij een incident met gevaarlijke stoffen of een brand in de omgeving zodat ze kunnen schuilen in hun woning.

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan

Tijdens de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve aangepast dient te worden conform de meest actuele regels zoals opgenomen in de ontwerp paraplubeheersverordening. Het betreft de volgende zaken:

Regels:

H1 Begrippen:

- Aanpassen definitie 'bedrijfswoning/dienstwoning' in 'een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is.'
- Toevoegen definitie 'huishouden':
 - 'a. één persoon; of
 - b. meerdere personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen en die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;'
- Toevoegen definitie 'wonen' in 'het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning.'
- Aanpassen definitie 'woning/appartement':
 - 'een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;'
- Aanpassen definitie 'Wonen in vorm van woning/appartement' in 'het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning.'

H2 Bestemmingsregels

- Toevoegen Art. 3.2.3 lid d 'd. carports en overkappingen mogen uitsluitend 0,50 m voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.'
- Toevoegen Art. 3.2.3. lid c en d:
 - c. carports en overkappingen mogen uitsluitend 0,50 m voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 50 m² per bouwperceel bedragen.

H3 Algemene Regels

- Toevoegen Art. 5.1:
 - 'Artikel 5.1 Afkoppelen hemelwater*
 - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is verzekerd dat in voldoende mate op eigen terrein in het afkoppelen/infiltreren van hemelwater wordt voorzien, overeenkomstig het "Gemeentelijk rioleringsplan Nederweert 2017-2021" inclusief bijbehorende bijlagen (vastgesteld d.d. 13 december 2016).
 - b. Indien het "Gemeentelijk rioleringsplan Nederweert 2017-2021" inclusief bijbehorende bijlagen wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.'
- Toevoegen Art. 7 Parkeren
 - '7.1.1. Parkeren*
 - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein aan, in of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.
 - b. Er is sprake van 'voldoende parkeergelegenheid' als bedoeld onder a. indien wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW publicatie 381: 'Toekomst bestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018).'

7.1.2 Laden en Lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet op eigen terrein zijn voorzien. De ruimte voor het laden en lossen van goederen moet tevens in stand worden gehouden.

7.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 en/of artikel 11.1.2.

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

7.1.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 11.1.1 en/of artikel 11.1.2 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte
- b. de woon- en leefsituatie'

5. Welstandstoets

Voor bouwactiviteiten gelden er in Nederweert voor enkele gebieden welstandseisen. Deze zijn opgenomen in de Welstandsnota Gemeente Nederweert 2012. Het betreft hierbij specifiek de oude dorpskernen en enkele nieuwbouwwijken binnen de gemeente. Het plangebied ligt in een welstandsvrij gebied. Het is niet nodig om een welstandstoets van toepassing te verklaren op dit gebied.

6. Exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing indien het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Deze overeenkomst is op 10 februari 2020 gesloten. Er hoeft voor het bestemmingsplan 'Appartementen Harrie Carisstraat' dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7. Verzoek vervroegde publicatie bij gewijzigde vaststelling

Het plan wordt gewijzigd voorgelegd ter vaststelling. Formeel dient bij een gewijzigde vaststelling zes weken gewacht te worden, voordat het bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Dit biedt de provincie voldoende tijd om de plannen te bestuderen. In onderhavig geval is een vervroegde publicatie wenselijk om vertraging te voorkomen.

Hiervoor dient echter aan de provincie verzocht te worden of ingestemd kan worden met een eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek dient officieel als separaat besispunt door uw gemeenteraad bekrachtigd te worden.

8. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. 20-03068 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 juli 2020;

BESLUIT

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Appartementen Harrie Carisstraat', met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0946.AppHarCarstr2020-VA01 vast te stellen
4. Provincie te verzoeken om de publicatie vaststelling bestemmingsplan 'Appartementen Harrie Carisstraat' vervroegd te publiceren

Nederweert, 15 september 2020

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak