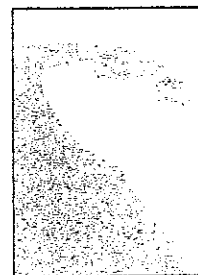
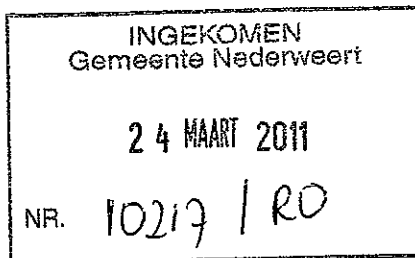
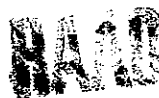


GEMEENTE NEDERWEERT
Lid van de Raad
Lid van de Raad
Lid van de Raad

24 maart 2011



De gemeenteraad van Nederweert
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT



28/03/11

KOPIE

op voorhand per e-mail (zonder bijlagen): info@nederweert.nl

Plaats/datum Noorbeek, 23 maart 2011
Betreft t.a.v. /Nederweert; zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Ons kenmerk 08/08/07
Uw kenmerk -

Geachte leden van de Raad,

Tot mij wendden zich:

1. [redacted], Kerkstraat 41, 6031 CE Nederweert;
2. [redacted] p/a Peelsteeg 7a, 6031 NN Nederweert;
3. [redacted], Kerkstraat 38, 6031 CH Nederweert;
4. [redacted], Kerkstraat 33, 6031 CE Nederweert;
5. [redacted], Kerkstraat 31, 6031 CE Nederweert; en
6. [redacted], Kerkstraat 40, 6031 CH Nederweert;

in verband met de terinzagelegging tot en met 24 maart 2011 van het ontwerpbestemmingsplan Centrum Nederweert.

Cliënten maken bij dezen gebruik van de mogelijkheid zienswijzen tegen dit ontwerp aan uw Raad kenbaar te maken.

Hun zienswijzen richten zich tegen de in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid 2, ten aanzien van de gronden en opstallen gelegen aan de Kerkstraat 39 (huidig pand Dings) en de locatie Wijnen en laten zich als volgt omschrijven.

1. **Gebied veel te belangrijk om over te laten aan het College**

Op het perceel Kerkstraat 39 bevindt zich momenteel nog in gebruik zijnde historische bebouwing, die op zichzelf staand – ware zij onderhouden/ gerestaureerd – zonder meer als waardevol aangemerkt zou worden.

Pagina 1 van 4

Dit geldt met name (dus niet uitsluitend) voor de achter het voormalige woonhuis gelegen grote schuur. Ter illustratie: een vrijwel identieke schuur uit dezelfde periode ter plaatse van het twee huizen verderop gelegen Kerkstraat 31 (cliënte:) is een Rijksmonument. Het enige verschil tussen deze schuren is de staat en onderhoudstoestand.

Los van de waarde van de thans nog aanwezige opstallen, is het perceel aan de Kerkstraat 39 gelegen in het midden van een gedeelte van het centrum van Nederweert dat – ook volgens de gemeente zelf! – van grote cultuurhistorische waarde is.

Deze waarde komt niet alleen naar voren uit uw eigen Welstandsnota, maar ook uit de gemeentelijke monumentenlijst en – niet in de laatste plaats – uit het door uw Raad recent vastgestelde Masterplan, dat de grondslag zou vormen voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

Dat het College uw Raad voorstelt de invulling van dit stuk centrum, met daarin één van de laatste stukjes authentiek Nederweert, maar helemaal uit handen te geven wekt dezerzijds verbazing. Wanneer uw Raad de exacte bestemmingsregeling voor de invulling van deze gronden (locatie Wijen en locatie Dings) niet zélf bepaalt, wat is dan uw functie nog op het gebied van de ruimtelijke ordening? U geeft dan één van uw meest belangrijke bevoegdheden uit handen aan burgemeester en wethouders. Het College mag het gezicht van het Nederweertse centrum voor de komende decennia bepalen en de Raad kijkt vanuit de zijlijn toe. Dat kan en mag niet uw bedoeling zijn.

Wanneer er – zoals het College stelt – nog geen concrete plannen zijn voor het gebied dat wijzigingsbevoegdheid 2 omvat, dan zou nu gewoon volstaan moeten worden met een zuiver conserverend bestemmingsplan. De moderne bestemmingsplanprocedure kan snel genoeg worden doorlopen, op het moment dat er wél sprake is van concrete plannen.

2. Er zijn deels al concrete bouwplannen

In aansluiting op het vorige punt: het bevreemdt mij ten zeerste dat het College stelt (zie de plantoelichting, pagina 46) dat er voor de locatie Kerkstraat 39 geen concrete plannen zouden zijn. Die zijn er immers wél, al zijn ze dan onzalig en is de bouwvergunning die het College na tal van binnenplanse vrijstellingen eerder verleende door de Roermondse bestuursrechter vernietigd

Zie bijlagen 1 en 2 bij deze zienswijzen, die de motivering van het beroep tegen dit bouwplan bevatten (bijlage 1) alsmede de uitspraak van de Rechtbank van 25 november 2010 (bijlage 2).

Aangezien het College ook vandaag nog van mening is dat het thans voorliggende bouwplan vergund dient te worden, kan ik de stelling in het ontwerpplan dat er geen verplichting is tot het opstellen van een exploitatieplan niet onderschrijven. Het ontwerp komt dan ook op dit onderdeel in strijd met de Wro.

3. De wijzigingsbevoegdheid is te onbepaald

Subsidiair stel ik vast dat de eisen waaraan de gebruikmaking door B&W van de wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen te onbepaald zijn. Zo ongeveer elke

bouwmassa is mogelijk, en dan ook nog overal tot een hoogte van maar liefst 15 meter.

Een regeling van de wijzigingsbevoegdheid als de onderhavige levert strijd op met de rechtszekerheid en met artikel 3.6, eerste lid aanhef en onder a. van de Wro.

4. De wijzigingsbevoegdheid maakt een veel te grote bouwmassa mogelijk

De door de bestuursrechter vernietigde vergunning voor het massieve bouwplan voor het perceel Kerkstraat 39 maakt duidelijk dat het College - in ieder geval op deze locatie - een bouwmassa en invulling voorstaat, die op geen enkele wijze recht doet aan zijn architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

Toegelaten wordt een enorm, allesbehalve hoogwaardig volume, dat de waardevolle gemeentelijke en Rijksmonumenten in de directe omgeving letterlijk in de schaduw zet. Waarom zonder valide reden een gebouw toestaan dat over een diepte van 50 meter maar liefst 15 meter hoog is en daarmee alle belendende panden wegdrukt?

Dit kan uw Raad toch niet bedoeld hebben, toen u recent nog in het Masterplan bepaalde dat er in Nederweert weer gebouwd moet worden op een dorpse schaal? Nederweert is geen stad en moet daar trots op zijn. De gemeente zou haar dorpse karakter juist moeten koesteren en niet weg moeten gooien. De concurrentie met Weert, Roermond en Eindhoven moeten we niet willen aangaan. Nederweert kan zich op een positieve manier van die steden onderscheiden door een goed voorzieningenniveau te koppelen aan de dorpse schaal. Op Klein Weert zit echt niemand te wachten.

5. Belang van een eenling en geen algemeen belang

Wanneer uw Raad één van de centrale doelstellingen van het Masterplan wil realiseren (het haltermodel), bedenk dan dat dat uitstekend kan door ter plaatse van de Burgemeester Hobusstraat bebouwing toe te staan die maximaal twee bouwlagen hoog is. Met een dergelijke maximering wordt recht gedaan aan de door u nagestreefde dorpse schaal, wordt het algemeen belang van het 'haltermodel' net zo goed gediend en wordt - niet in de laatste plaats! - recht gedaan aan de alleszins gerechtvaardigde belangen van de omwonenden en eigenaren van omliggende panden (ik noem de aantasting van privacy, een ernstig verminderde lichtinval en volledige blokkade van zicht, zie verder ook bijlage 1 bij deze zienswijzen).

De enorme ruimte die de wijzigingsbevoegdheid in de door het College voorgestelde vorm biedt, is zuiver en alleen ingegeven door het belang van de eigenaar van Kerkstraat 39, terwijl deze ook met een iets bescheidener bouwplan (5 à 6 appartementen in plaats van 8) tot een financieel haalbaar project zou kunnen komen.

Tot zover deze zienswijzen.

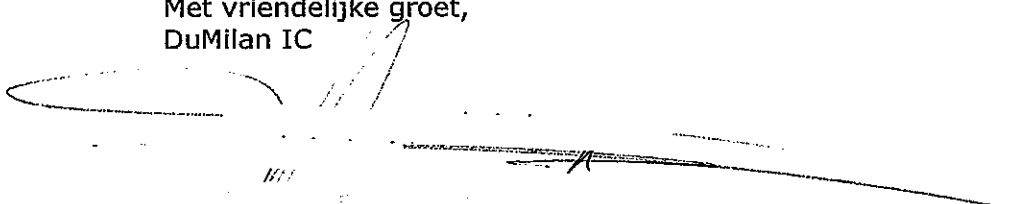
Ik geef u tot slot mee, dat cliënten nadrukkelijk niet tegen elke ontwikkeling in het centrum zijn.

Zij erkennen het recht van iedere eigenaar – dus ook van de eigenaar van het perceel Kerkstraat 39 – in beginsel vrij over de 'eigen' eigendom te kunnen beschikken. In beginsel, want dat recht wordt begrensd door de gerechtvaardigde belangen van de omgeving en door het algemeen belang. En die belangen worden in het ontwerpplan nu juist in onevenredige mate veronachtzaamd.

Ik hoop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en doe een dringend beroep op u bij de definitieve besluitvorming de onderhavige wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Mocht er gelegenheid bestaan deze zienswijzen te voorzien van een mondelinge toelichting, dan maken cliënten daarvan graag gebruik.

Met vriendelijke groet,
DuMilan IC



Bijlagen: 2