

24 maart 2011

INGEKOMEN
Gemeente Nederweert

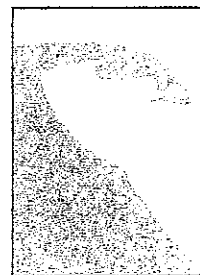
24 MAART 2011

NR. 10216 / RO

De gemeenteraad van Nederweert
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT

RAAD

18/03 N



KOPIE

op voorhand per e-mail: [illegible]

Plaats/datum Noorbeek, 23 maart 2011
Betreft [illegible] /Nederweert; zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Ons kenmerk 11/08/07
Uw kenmerk -

Geachte leden van de Raad,

Tot mij wendden zich:

1. [illegible] Kerkstraat 33, 6031 CE Nederweert
en
2. [illegible] Kerkstraat 31, 6031 CE 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 met betrekking tot dit ontwerp aan uw Raad kenbaar te maken.

Hun zienswijzen richten zich in hoofdzaak tegen de in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid 2, welke bevoegdheid zich – nota bene zonder enige vooraankondiging! – tevens uitstrekt over hun eigendommen en luiden als volgt:

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

Dat het College uw Raad voorstelt de herontwikkeling van juist dít gedeelte van het centrum maar helemaal uit handen te geven wekt verbazing. Wanneer uw Raad de exacte bestemmingsregeling voor de invulling van deze gronden 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, zeker niet met het oog op de voor het centrum ingrijpende herontwikkeling van de 'locatie Wijen'.

Wanneer er – zoals het College stelt – nog geen concrete plannen zijn voor het gebied dat wijzigingsbevoegdheid 2 omvat, dan dient volstaan te worden met een zuiver conserverend bestemmingsplan. De moderne bestemmingsplanprocedure kan onder de eigen regie van de Raad snel genoeg worden doorlopen, zodra wél sprake is van concrete plannen.

2. De wijzigingsbevoegdheid is te onbepaald

Ik stel (subsidiar) 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. De voorwaarde dat een wijzigingsplan stedenbouwkundig en ruimtelijk 'inpasbaar' moet zijn, is nietszeggend, onvoldoende objectief en kan op legio manieren geïnterpreteerd worden.

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

3. De wijzigingsbevoegdheid maakt een veel te grote bouwmassa mogelijk

Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt een enorm volume mogelijk gemaakt, pal naast het waardevolle Rijksmonument aan de Kerkstraat 31.

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.

4. Geen algemeen belang

Wanneer uw Raad één van de centrale doelstellingen van het Masterplan wil realiseren (een herontwikkeling van de locatie Wijen), bedenk dan dat dat uitstekend kan door ter plaatse van de Burgemeester Hobusstraat en omgeving 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 de nieuw te ontwikkelen 'pool' 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 bijvoorbeeld de aantasting van privacy, een ernstig verminderde lichtinval en volledige blokkade van zicht).

De enorme ruimte die de wijzigingsbevoegdheid in de door het College voorgestelde vorm biedt, is met andere woorden onnodig groot.

Het volume/de bouwhoogte is vooral een gevolg van het grote aantal appartementen dat door het gemeentebestuur boven op de commerciële ruimten is voorzien, terwijl deze appartementen – zo heeft de portefeuillehouder mij recent nog aangegeven – alleen maar gepland zijn om te voorkomen dat de toekomstige bebouwing 'een platte doos' wordt.

Pagina 2 van 3

Om te voorkomen dat bebouwing een 'platte doosuitstraling' heeft, biedt een bestemmingsplan echter meer dan voldoende mogelijkheden. Daar zijn tal van appartementen (waar bovendien geen vraag naar is) echt niet voor nodig.

5. **Wijzigingsbevoegdheid ten onrechte op eigendom cliënten**

Het geeft geen pas dat het College de wijzigingsbevoegdheid ook van toepassing wenst te verklaren op (gedeeltes) van de eigendommen van de dames Bongers, zonder hen daarover vooraf te informeren. Het mag zo zijn dat de Wet de gemeente daartoe niet verplicht, dat wil niet zeggen dat het niet op zijn minst netjes was geweest betrokkenen vooraf te informeren over deze ingrijpende wijziging. Tegen het betrekken van de eigendommen van cliënten in het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid 2 van toepassing is, wordt dan ook bezwaar gemaakt. Bovendien ligt het allerm minst in de rede dat de wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden binnen de planperiode gebruikt zal (kunnen) worden. Het ligt eerder in de lijn der verwachting dat het bestaande gebruik gecontinueerd zal worden, hetgeen pleit voor een zuiver conserverende bestemmingsregeling.

6. **Wonen op de begane grond toegestaan?**

De plankaart die ten gemeentehuize ter inzage heeft gelegen doet vermoeden dat het wonen op de begane grond ter plaatse van Kerkstraat 31 en 33 onder het overgangsrecht is gebracht. In de digitale versie van het ontwerp (www.ruimtelijkeplannen.nl) lijkt dit niet zo te zijn. De plankaart is op dit punt onduidelijk. Voor zover beoogd wordt het wonen op de begane grond onder het overgangsrecht te brengen, wordt daarmee niet ingestemd. Er is geen enkele aanleiding in casu af te wijken van de hoofdregel, dat het bestaande legale gebruik gerespecteerd wordt door het positief te bestemmen.

Tot zover deze zienswijzen.

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 volledig 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

