

Nummer raadsvoorstel: DJ-1100196

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 17 juni 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 18 juni 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 29 juli 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat", met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKapelheuvelstr-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van 12 woningen aan een nieuw aan te leggen straat (Kapelheuvelstraat) tussen het Hennenstraatje en de Rectorijstraat in Swartbroek. De woningen zijn geprojecteerd achter de woningen aan de Rectorijstraat met nummers 16 tot en met 40 (even).

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie 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 "Kapelheuvelstraat" is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van de familie van Geneijgen, Rectorijstraat 36, 6005 PG Weert niet gedateerd, ingekomen 10 juli 2020 (1095695/1094862).

Indieners geven aan dat grond voor een te hoge prijs te koop is aangeboden, nog voordat het bestemmingsplan is gewijzigd in bouwgrond. Indieners vragen zich af waarom de grond niet 20 jaar geleden te koop is aangeboden.

De woningbouw gaat ten koste van het woonplezier en de vrije uitkijk. Indieners zijn van mening dat de nieuwbouw te dicht op hun huis komt te liggen. Dit gaat ten koste van daglicht. Er zal sprake zijn van geluidsoverlast. Er is sprake van een inbreuk op de privacy. En daarbij gaat het laatste stukje groen binnen de bebouwde kom verloren!

Indieners zijn van mening dat er sprake is van een daling van de waarde van hun huis! Als de plannen toch doorgaan zullen insprekers genoodzaakt zijn om voor 100% planschade te gaan.

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

In verband met de ontwikkeling kan de gemeente de grondstroken niet blijven verhuren. Dat is de reden dat de bewoners de mogelijkheid is aangeboden om de grondstrook te kopen. De grondprijs is conform de door de raad vastgestelde Grondprijsbrief. De gemeente dient vooraf zekerheid te hebben over koop of beëindiging van het grondgebruik, aangezien dit van invloed is op de ontwikkeling. Het eventueel eerder verkopen van de verhuurde grondstroken is niet overwogen, omdat lange tijd niet duidelijk is geweest of en hoe een eventuele woningbouwontwikkeling zou plaatsvinden.

Voor wat betreft de privacy en een vrij uitzicht overwegen wij het volgende. Reeds in 2000 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvende privacy of vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

De woning van insprekers heeft een achtertuin van ca. 10 m diep, vanaf de achtergevel van de woning tot de perceelsgrens. De achtertuinen van de nieuwe woningen zijn ca. 12 - 20 m diep. Dit zijn gebruikelijke afmetingen. Verder is het een stedenbouwkundig principe om achtertuinen tegen achtertuinen te projecteren. Zo worden voor - achterkantsituaties voorkomen.

In de Wet geluidhinder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van wegverkeerslawaai, industriellawaai en railverkeer. Geluid van personen in verband met de ontwikkeling van een woonwijk is geen aspect dat in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden.

Ten aanzien van het groen overwegen wij het volgende. In overleg met de omwonenden en de dorpsraad is de voorkeur uitgesproken voor woningbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Rectorijstraat, zodat een speelvoorziening aan de Rectorijstraat gehandhaafd kon blijven. Zo blijft de speelvoorziening tussen de woningen liggen, waarmee de sociale veiligheid is geborgd.

Of als gevolg van de bestemmingsplanwijziging indieners mogelijk planschade lijden kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van ARAG Nederland SE, de heer mr. R.T. Kirpestein, Postbus 230, 3830 AE Leusden, d.d. 15 juli 2020, ingekomen 16 juli 2020 (1096622/1097290).

De zienswijze is ingediend namens de heer en mevrouw H.M. Steijvers, Rectorijstraat 38, 6005 PG Weert.

Indiener heeft procedurele bezwaren tegen het bestemmingsplan, nu wel met omwonenden van de speelvoorziening is gesproken maar niet met de bewoners van de meest belaste woningen, zoals met de cliënten van indiener.

Op de voorgenomen bouwlocatie zijn 12 woningen voorzien met een forse bouwhoogte, deze bebouwing sluit aan op de bestaande woningen. Hiermee wordt het landelijke vrije uitzicht aangetast. Dit is onaanvaardbaar. Expliciet wordt de nokhoogte van de vrije kavel van 9 m genoemd, terwijl de woning van de cliënten van indiener een nokhoogte van 7.80 m heeft.

Tevens zal de nieuwbouw, gelet op de korte afstand tot de woning van cliënten van indiener in combinatie met de voorgestane hoogte, een forse aantasting van het woon- en leefmilieu van cliënten betekenen. Deze aantasting is nadelig voor de privacy, dit is ongewenst. Temeer daar cliënten met deze ontwikkeling geen rekening hebben gehouden bij de aankoop van hun grondstuk en de realisering van de woning wordt verzocht de voorgestane bebouwingsmogelijkheden af te wijzen, dan wel te beperken ten behoeve van de bestaande bewoners.

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

Er wordt al langere tijd gesproken over woningbouw in Swartbroek. In het voortraject van voorliggende ontwikkeling hebben drie algemene informatiebijeenkomsten in Swartbroek plaats gevonden. Hierbij konden alle geïnteresseerden aanwezig zijn. Er is door de gemeente niet specifiek met omwonenden van de speelvoorziening gesproken. Het heeft een algemene voorkeur bij inwoners en bij de dorpsraad om de speelvoorziening aan de Rectorijstraat te handhaven, zodat de speelvoorziening centraal gelegen blijft en de sociale veiligheid geborgd is.

Er zijn verschillende woningtypen voorzien, te weten bungalows met een maximale bouwhoogte van 4,0 m, rij- en halfvrijstaande woningen in één verdieping met kap, met een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale nokhoogte van 8,0 m. Voor het bouwkegel is nog geen bouwplan bekend. De woningen aan de Rectorijstraat 40 en verder en het Hennenstraatje 8 zijn gebouwd in 2 verdiepingen met kap, met een goothoogte van 5,1-5,2 m en een bouwhoogte van ca. 7,0-7,6 m. De woning van cliënten heeft een goothoogte van deels 2,7 en deels 5,4 m en een bouwhoogte van 7,8 m. De afstand van de woning van cliënten van indiener tot het bouwvlak op de bouwkegel bedraagt 30 – 37 m. Deze afstand is groot. Wij achten de gevolgen aanvaardbaar. Mede naar aanleiding van andere zienswijzen wordt de maximale goot- en bouwhoogte desalniettemin aangepast, zodat deze aansluit bij de woningen in de omgeving. De maximale goothoogte wordt aangepast van 6 m naar 5,5 m en de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 9 m naar 8 m.

Voor wat betreft de privacy en een vrij uitzicht overwegen wij het volgende. Reeds in 2000 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te

voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvende privacy en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte van het bouwkegel wordt verlaagd van 6,0 en 9,0 m naar respectievelijk 5,5 m en 8 m. Dit wordt aangepast op de verbeelding.

3. Zienswijze van ARAG Nederland SE, de heer mr. R.T. Kirpestein, Postbus 230, 3830 AE Leusden, d.d. 20 juli 2020, ingekomen 21 juli 2020 (1099975/1097290).

De zienswijze is ingediend namens de heer en mevrouw H.J.S.M. Beckers, Rectorijstraat 32, 6005 PG Weert.

Indiener heeft procedurele bezwaren tegen het bestemmingsplan, nu wel met omwonenden van de speelvoorziening is gesproken maar niet met de bewoners van de meest belaste woningen, zoals met de cliënten van indiener.

Indiener is van mening dat het behoefteonderzoek niet meer actueel is. Het dateert van enkele jaren geleden. Veel ouderen en starters/jongeren zijn inmiddels vertrokken. De grondslag voor de besluitvorming is achterhaald.

Op de voorgenomen bouwlocatie zijn 12 woningen voorzien met een forse bouwhoogte, deze bebouwing sluit aan op de bestaande woningen. Hiermee wordt het landelijke vrije uitzicht aangetast. Dit is onaanvaardbaar. Expliciet wordt de nokhoogte van de vrije kavel van 9 m genoemd, terwijl de woning van de cliënten van indiener een nokhoogte van 7.80 m heeft.

Tevens zal de nieuwbouw, gelet op de korte afstand tot de woning van cliënten van indiener in combinatie met de voorgestane hoogte, een forse aantasting van het woon- en leefmilieu van cliënten betekenen. Deze aantasting is nadelig voor de privacy, dit is ongewenst. Temeer daar cliënten met deze ontwikkeling geen rekening hebben gehouden bij de aankoop van hun grondstuk en de realisering van de woning wordt verzocht de voorgestane bebouwingsmogelijkheden af te wijzen, dan wel te beperken ten behoeve van de bestaande bewoners.

Verder wordt gevreesd voor geluidsoverlast van warmtepompen.

De ontsluitingsweg naar het Hennenstraatje is ongeschikt voor het verkeer. Deze is te smal en als het uitwijken naar de graskeien in verband met tegenligger veroorzaakt geluidhinder. Tezamen met het landbouwverkeer is de verkeersveiligheid in gevaar.

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

Er wordt al langere tijd gesproken over woningbouw in Swartbroek. In het voortraject van voorliggende ontwikkeling hebben drie algemene informatiebijeenkomsten in Swartbroek plaats gevonden. Hierbij konden alle geïnteresseerden aanwezig zijn. Er is door de gemeente niet specifiek met omwonenden van de speelvoorziening gesproken. Het heeft een algemene voorkeur bij inwoners en bij de dorpsraad om de speelvoorziening aan de Rectorijstraat te handhaven, zodat de speelvoorziening centraal gelegen blijft en de sociale veiligheid geborgd is.

Het woningbehoefteonderzoek dateert van 2018 en is ons inziens nog actueel. De druk op de woningmarkt is groter dan ooit. Volgens de meest recente prognoses van Etil 2019, beschikbaar gekomen in juni 2020, is de groei van het aantal huishoudens in Swartbroek groter dan voorheen was voorzien. De top van het aantal huishoudens is verschoven naar

2033 en het aantal huishoudens in Swartbroek groeit vanaf 2020 nog met 49 huishoudens, dit is 43 huishoudens meer dan eerder is voorzien.

Er zijn verschillende woningtypen voorzien, te weten bungalows met een maximale bouwhoogte van 4,0 m, rij- en halfvrijstaande woningen in één verdieping met kap, met een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale nokhoogte van 8,0 m. Voor het bouwkegel is nog geen bouwplan bekend. De woningen aan de Rectorijstraat 40 en verder en het Hennenstraatje 8 zijn gebouwd in 2 verdiepingen met kap, met een goothoogte van 5,1-5,2 m en een bouwhoogte van ca. 7,0-7,6 m. De woning van cliënten heeft een goothoogte van deels 2,7 en deels 5,4 m en een bouwhoogte van 7,8 m. De kortste afstand van de woning van cliënten van indiener tot het bouwvlak op de bouwkegel bedraagt 43 m. Deze afstand is groot. Wij achten de gevolgen aanvaardbaar. Mede naar aanleiding van andere zienswijzen wordt de maximale goot- en bouwhoogte desalniettemin aangepast, zodat deze aansluit bij de woningen in de omgeving. De maximale goothoogte wordt aangepast van 6 m naar 5,5 m en de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 9 m naar 8 m.

Voor wat betreft de privacy en een vrij uitzicht overwegen wij het volgende. Reeds in 2000 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvende privacy en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

Voor wat betreft het geluid van warmtepompen zijn regels opgenomen in het Bouwbesluit. Hieraan dient te worden voldaan.

Ontsluiting van de Kapelheuvelstraat vindt in 2 richtingen plaats, richting Rectorijstraat (deels eenrichtingverkeer voor gemotoriseerd verkeer) en richting Hennenstraatje. De toename van verkeer als gevolg van het planvoornemen is beperkt. De hoeveelheid verkeer op het Hennenstraatje is ook beperkt. Door de smalle weg is men wel voorzichtig bij het passeren, dit werkt snelheidsremmend. Verder is een drempel voorzien bij de toegang naar de Kapelheuvelstraat. Langzaam verkeer kan aan de zijde van de Rectorijstraat, de meest logische richting voor langzaam verkeer, in en uitrijden.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals bij zienswijze 2. is overwogen.

4. Zienswijze van DAS, de heer mr. S. Oord, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, d.d. 23 juli 2020, ingekomen 27 juli 2020 (1106890/1106082).

De zienswijze is ingediend namens de familie J.J.E. Stals, Rectorijstraat 34, 6005 PG Weert.

- 1. In de bestaande situatie is er sprake van vrij uitzicht. Het plan voorziet in 12 woningen. Vanaf het perceel van cliënten van indiener naar het bouwvlak van de projectbouw, waar een hoogte van 9 m mogelijk is, bedraagt slechts 9 – 10 m. De afstand van de woning naar het bouwvlak bedraagt ca. 13 m.*
- 2. De afstand tot de woning van cliënten van indiener wordt met 9 m te klein geacht, verder heeft de hoogte van 9 m een wezenlijke impact op het woon- en leefklimaat in termen van uitzicht, privacy, lichtinval en gebruiksintensiteit van het belendend perceel. Daarenboven kunnen tegen de erfgrans bijgebouwen tot een bouwhoogte van 6 m geplaatst worden.*
- 3. Er is steeds van laagbouw uit gegaan, nu betreft het woningen van 8 m hoog. Deze zijn 50 cm hoger dan de woning van cliënten van indiener. De dakkapel geeft uitzicht op de achtertuin. De privacy wordt ernstig geschaad.*

4. *De woningen komen dicht op de erfgrans te staan om 4 beukenbomen te sparen. Een deugdelijke belangenafweging tussen de bomen en de belangen van cliënten van indiener ontbreekt.*
5. *Aangezien er starterswoningen worden gebouwd vrezen cliënten van indiener geluidsoverlast.*
6. *Het uitzicht naar natuurgebied De Krang wordt beperkt.*
7. *Het trapveld wordt veel gebruikt om een balletje te trappen en met de hond te spelen.*
8. *De tuin van cliënten van indiener komt behoorlijk in de schaduw te liggen. Het woonplezier vermindert.*
9. *Niet duidelijk is hoe het belang van bewoners aan de Rectorijstraat, die het speelterrein aan de Rectorijstraat willen behouden, is gewaardeerd ten opzichte van het belang van cliënten van indiener.*
10. *Ten aanzien van de stikstofberekening wordt een adequate vergewisplicht gemist. Ook kan indiener zich niet vinden in het oordeel dat er vanuit stikstofdepositie geen belemmeringen zouden zijn, er worden onder meer kanttekeningen gezet bij de input die is gebruikt voor de Aerius-berekening.*
11. *Cliënten van indiener betwisten dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is in Weert sprake van een overcapaciteit van 299 woningen. Verder is er behoefte aan appartementen met en zonder lift, grondgebonden levensloopbestendige woningen en bouwkvavels. Het project kent slechts één bouwkvavel en voldoet anderszins niet aan de uitkomst van de discrepantie-analyse.*
12. *Verder wordt aangegeven dat het dorp niet veel opschiet met de bouw van woningen. Het is te laat om de school en de verenigingen in stand te houden. Mensen met kleine kinderen verhuizen vaak omdat ze de voorzieningen slecht vinden.*
13. *Niet is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is. Genoemd wordt planschade. Dit is niet inzichtelijk gemaakt. Ook nu er woningen gebouwd worden waarvoor geen aantoonbare behoefte is, kan niet gesteld worden dat de financiële uitvoerbaarheid verzekerd is.*

Verzocht wordt om het bestemmingsplan op voorliggende wijze niet vast te stellen .

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

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid het algemeen maatschappelijk belang af te wegen tegen belangen van specifieke inwoners/situaties. De gemeente heeft tevens de verantwoordelijkheid om in de woningbehoefte van de inwoners te voorzien. Tegen deze achtergrond is het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" opgesteld.

1. Direct achter het perceel van cliënten van indiener is een bouwvlak opgenomen waar deels een maximale bouwhoogte van 4 m is toegelaten (bungalows) en deels een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m. In tegenstelling tot wat in de zienswijze is aangegeven is er direct achter het perceel van cliënten van indiener geen bouwhoogte van maximaal 9 m toegelaten. De woning van insprekers heeft een achtertuin van ca. 10 m diep, vanaf de achtergevel van de woning tot de perceelsgrens. De afstand van het bouwvlak van de nieuw te realiseren woningen tot de perceelsgrens is ca. 9 m diep. Dit zijn gebruikelijke afmetingen. Verder is het een stedenbouwkundig principe om achtertuinen tegen achtertuinen te projecteren. Zo worden voor - achterkantsituaties voorkomen. De afstand van de woning van cliënten van indiener tot het bouwvlak voor de bungalows is ca. 16 m en deze afstand bedraagt ca. 18 m tot het bouwvlak van de een verdieping met kap woningen, dit in tegenstelling tot de 13 m die in de zienswijze genoemd is.

2. Voor wat betreft de privacy en een vrij uitzicht overwegen wij het volgende. Reeds in 2000 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvende privacy en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar. Ten aanzien van de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen is een regeling opgenomen, zoals die bij alle woonbestemmingen in Weert van toepassing is. Verder wordt overwogen op de mogelijkheden voor vergunning vrij bouwen op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, tot in de perceelsgrens.
3. De bouwhoogte van de nieuwe woningen is marginaal hoger dan die van de bestaande woningen. Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde is niet anders dan wat normaal gebruikelijk is. De woning van cliënten van indiener heeft op de verdieping ook een raam in de achtergevel. Blijvende privacy en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.
4. Bij alle ontwikkelingen worden bomen zo veel als mogelijk gespaard. Het plan is zodanig opgezet dat er één boom komt te vervallen. Er worden echter 14 nieuwe bomen geplant. Bomen dragen bij aan het vastleggen van CO₂, het opvangen van fijnstof, buffering in de opvang van klimaatextremen en verbetering van de biodiversiteit. Wij zijn van mening dat de gevolgen voor de verkaveling aanvaardbaar zijn.
5. In de Wet geluidhinder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeer. Geluid van personen in verband met de ontwikkeling van een woonwijk is geen aspect dat in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden.
6. De tuin van cliënten van indiener is afgeschermd met een haag van ca. 2 m hoog. Niet ontkend kan worden dat met over de haag een vrij uitzicht heeft. Een blijvend vrij uitzicht kan echter niet worden gegarandeerd. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.
7. Er wordt een vervangend trapveldje gerealiseerd dan wel meer het idee van een voetbalkooi bij het bestaande speelterrein. Hiervoor wordt nog overleg gevoerd met de omwonenden en de dorpsraad. Wij zijn van mening dat er voldoende mogelijkheden resteren om met de hond te spelen.
8. Niet ontkend kan worden dat er mogelijk enige schaduwwerking zal ontstaan in de tuin van de woning van cliënten van indiener. Blijvende bezonning kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties aanvaardbaar.
9. Zoals eerder aangegeven dient de gemeente voor het algemeen maatschappelijk belang op te komen. Zo heeft de dorpsraad, die ook voor het algemeen maatschappelijk belang op komt, steeds aangegeven dat het belangrijk is dat het speelterrein op de bestaande locatie gehandhaafd blijft. Verder overwegen wij dat reeds in 2000 de keuze is gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd.

10. De stikstofberekening is door een terzake kundig adviesbureau opgesteld en door de gemeente gecontroleerd en akkoord bevonden. Niet duidelijk gemaakt wordt welke vergewisplicht gemiste wordt en welke kanttekeningen er bij de input zouden zijn. Dit wordt in de zienswijze niet nader onderbouwd.
11. Ten aanzien van hetgeen is ingebracht over de Ladder voor duurzame verstedelijking overwegen wij het volgende. Indiener beschouwt in zijn zienswijze de situatie in de gemeente Weert, zoals ook in de toelichting is onderbouwd. Indiener gaat er echter aan voorbij, dat het plan voorziet in 4 levensloopbestendige bungalows en dat de eindwoningen van de rijtjes ook levensloopbestendig uitgevoerd kunnen worden. Verder blijkt er in de bestaande woningvoorraad in Swartbroek maar een beperkt aandeel woningen, die bereikbaar zijn voor starters, aanwezig te zijn. Uit de verdieping van het woningbehoefteonderzoek voor Swartbroek blijkt tevens nog een beperkte aanvullende kwantitatieve behoefte aan woningen voor starters en een grote behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet hierin. Overigens kan de woning op het bouwkvael naar behoefte ook levensloopbestendig uitgevoerd worden.
12. Woningbouw op basis van de behoefte is een speerpunt van de gemeente Weert. Dit geldt voor de stad maar zeker ook voor de dorpen. De dorpsraad heeft steeds gepleit voor kleinschalige woningbouw. Nadat de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek in 2018 bekend zijn geworden, is in Swartbroek een bouwcommissie opgestart. Er zijn verschillende bijeenkomsten met de dorpsbewoners gehouden. Dit heeft geresulteerd in voorliggend plan. Het plan is daarmee van onderop tot stand gekomen. Het algemeen maatschappelijk belang wordt hiermee gediend.
13. Het betreft een grondexploitatie van de gemeente. Hierbij is rekening gehouden met een eventueel risico op planschade. Het woningbouwplan is door en voor het dorp ontwikkeld. De behoefte is aangetoond. Niet duidelijk is waarop de zienswijze gebaseerd is, waarbij wordt aangegeven dat er geen aantoonbare behoefte is. De druk op de woningmarkt blijft aanhoudend hoog. Wij zijn van mening dat er juist wel in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals bij zienswijze 2. is aangegeven.

5. Zienswijze van DAS, de heer mr. C. Lubben, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, d.d. 24 juli 2020, ingekomen 28 juli 2020 (1106842/1107533).

De zienswijze is ingediend namens de heer en mevrouw Douven, Hennenstraatje 8, 6005 PH Weert.

Op de kavel naast de woning van cliënten van indiener kan een woning met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m worden gerealiseerd. Daarbij komt nog een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van 10%. Hierdoor ontstaat inkijk in de tuin van cliënten. Verder zal de voorgenomen bouw het vrije, landelijke uitzicht en lichtinval wegnemen. Het gevolg hiervan is dat er geen zon in de moestuin komt en minder zitgenot in de achtertuin.

Er is geen onderzoek gedaan naar de ruimtelijke impact van het extra verkeer alsmede naar de parkeerbehoefte. Er zal sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking en aanvullende parkeerbehoefte. Het Hennenstraatje is smal. De verkeersdruk zal toenemen. Auto's kunnen elkaar niet passeren, zonder uit te wijken naar de berm. Verder is er sprake van een scherpe bocht richting de Kapelheuvelstraat.

Er wordt geen inzicht gegeven in de te financieren planschade. De woning van cliënten van indiener zal in waarde dalen. Dit was ten tijde van de aankoop van de woning niet te voorzien. Verzocht wordt de schade te beperken door de maximale goothoogte te verlagen naar 2,5 m, de maximale bouwhoogte te verlagen naar 5 m en het Hennenstraatje in te richten als eenrichtingsweg.

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

De woningen aan de Rectorijstraat 40 en verder en het Hennenstraatje 8 zijn gebouwd in 2 verdiepingen met kap, met een goothoogte van 5,1-5,2 m en een bouwhoogte van ca. 7,0-7,6 m. Mede naar aanleiding van andere zienswijzen wordt de maximale goot- en bouwhoogte desalniettemin aangepast, zodat deze aansluit bij de woningen in de omgeving. De maximale goothoogte wordt aangepast van 6 m naar 5,5 m en de maximale bouwhoogte wordt aangepast van 9 m naar 8 m. Voor wat betreft de privacy en een vrij uitzicht overwegen wij het volgende. Reeds in 2000 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. Deze wijzigingsbevoegdheid is in opeenvolgende bestemmingsplannen, tot 2018 gehandhaafd. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvende privacy en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Niet ontkend kan worden dat er mogelijk enige schaduwwerking zal ontstaan in de tuin van de woning van cliënten van indiener. Blijvende bezonning kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

Ontsluiting van de Kapelheuvelstraat vindt in 2 richtingen plaats, richting Rectorijstraat (deels eenrichtingverkeer voor gemotoriseerd verkeer) en richting Hennenstraatje. De toename van verkeer als gevolg van het planvoornemen is beperkt. De hoeveelheid verkeer op het Hennenstraatje is ook beperkt. Door de smalle weg is men wel voorzichtig bij het passeren, dit werkt snelheidsremmend. Verder is een drempel voorzien bij de toegang naar de Kapelheuvelstraat, een alternatief hiervoor is een plateau in het Hennenstraatje. Dit wordt in overleg met de omwonenden en dorpsraad nog nader bekeken. Langzaam verkeer kan aan de zijde van de Rectorijstraat, de meest logische richting voor langzaam verkeer, in- en uitrijden. Als gevolg van het ingebrachte ten aanzien van de parkeernormen zullen in de toelichting de concrete parkeernormen per woningtype worden toegevoegd, zodat hier eenduidigheid over bestaat (paragraaf 4.2). De regels worden overeenkomstig aangepast (artikel 4.2.2 is ingevoegd, artikel 4.5.2 sub b. is aangepast). De parkeernormen inclusief bezoekersparkeren zijn als volgt:

- Vrijstaande woning/bungalows: 2 parkeerplaatsen per woning
- Halfvrijstaande woningen: 1,8 parkeerplaats per woning
- Tussenwoning: 1,6 parkeerplaats per woning

Of als gevolg van de bestemmingsplanwijziging cliënten van indieners mogelijk planschade lijden kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Het betreft een grondexploitatie van de gemeente. Hierbij is rekening gehouden met een eventueel risico op planschade. De door indiener voorgestelde maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 5 m achten wij niet realistisch. Wel wordt de maximale goot- en bouwhoogte aangepast, zoals hiervoor is overwogen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals bij zienswijze 2. is aangegeven. Ten aanzien van parkeren wordt paragraaf 4.2 in de toelichting aangepast en wordt in de regels artikel 4.2.2 ingevoegd en artikel 4.5.2 sub b. aangepast.

6. Zienswijze van de familie Merkes, Rectorijstraat 18, 6005 PG Weert, d.d. 26 juli 2020, ingekomen 28 juli 2020 (1108698/1108554).

In het voorliggende plan kunnen direct achter het perceel van indieners meerdere huizen worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m. Dit is een erg grote inbreuk op de privacy van indieners. De tuin is nu vrij van inkijk. Daarnaast wordt door de woningbouw het vrije, landelijke uitzicht en lichtinval weggenomen uit de tuin.

Het achter het perceel van indieners gelegen voetbalveld wordt dagelijks gebruikt door kinderen. Kinderen kunnen hier zorgeloos en veilig voetballen.

Uit de tekeningen blijkt niet duidelijk of er grond door indieners afgegeven moet worden voor de realisering van een brandgang voor de nieuwe woningen. Gevraagd wordt om een bevestiging dat indieneer hiervoor geen grond hoeft af te staan.

Indieners zijn van mening dat de waarde van de woning aanzienlijk zal verminderen. Toen indieners de woning kochten was er nog geen sprake van deze plannen. Andere plekken in het dorp zouden eerst bebouwd moeten worden. Deze zijn tot op heden niet benut.

Verzocht wordt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- De maximale goothoogte verlagen naar 3,5 m, de maximale bouwhoogte verlagen naar 5 m.*
- Het realiseren van een alternatief voetbal- en speelveld zodat de kinderen veilig kunnen blijven spelen.*
- Bevestiging dat er geen tuin hoeft te worden ingeleverd voor een brandgang.*

Wanneer niet tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen dan wordt dusdanig nadeel van de plannen ondervonden, dat indieners zich beroepen op planschade. Gezien de lange procedures in kosten die hier voor beide partijen bij komen kijken, zijn indieners bereid om hier vooraf afspraken over te maken met de gemeente. Hierover gaan indieners graag het gesprek met de gemeente aan.

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

In tegenstelling tot wat indieners aangeven zijn achter de woning geen woningen met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m voorzien, maar woningen met een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m. Niet ontkend kan worden dat er mogelijk enige schaduwwerking zal ontstaan in de tuin van de woning van indieners. Blijvende bezonning kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties aanvaardbaar. Voor wat betreft de privacy en een vrij uitzicht overwegen wij het volgende. Reeds in 2000 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Swartbroek op de locatie van het plangebied van de Kapelheuvelstraat. In het bestemmingsplan 'Swartbroek', vastgesteld op 28 september 2000, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvende privacy en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

Een brandgang is nodig om de nieuw te bouwen tussenwoningen achter de woning van indieners te ontsluiten. Voor de woning van indieners, een tussengelegen woning, is het van belang dat er een achterom aanwezig blijft, in verband met de bereikbaarheid. Er wordt een erfdiensbaarheid gevestigd op de nieuw aan te leggen brandgang, ten gunste van indieners, zodat de bereikbaarheid van hun perceel geborgd is.

Niet duidelijk is wat indieners bedoelen met het benutten van andere plekken in Swartbroek voor woningbouw. Bij ons zijn geen andere plekken bekend.

In overleg met de omwonenden en de dorpsraad wordt een alternatief gerealiseerd voor het trapveldje. Het kan naar wens van de inwoners meer het idee van een voetbalkooi krijgen, dat wordt ingepast op het speelterrein. Het alternatief is een trapveldje op het meer zuidelijk gelegen perceel van de gemeente, aangrenzend aan het plangebied.

De door indieners genoemde maximale goothoogte van 3,5 m en maximale bouwhoogte van 5,0 m voor een woning achten wij niet realistisch. Binnen deze maatvoering kan men geen woning met gebruiksfuncties op een verdieping onder de kap realiseren, waarbij aan het Bouwbesluit kan worden voldaan.

Of als gevolg van de bestemmingsplanwijziging indieners mogelijk planschade lijden kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Voor deze procedure is een verordening vastgesteld. Wij zien in dit kader geen reden tot het maken van afspraken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" 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 het openen van de grondexploitatie Kapelheuvelstraat voor 12 woningen in te stemmen.
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de niet-openbare bijlage van het raadsvoorstel te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.
3. Het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKapelheuvelstr-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
5. Voor het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 september 2020.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink-Schuitema