

Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan.

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 22 juli 2009 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 juli 2009 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 september 2009, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage liggen het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' 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 van de gemeente Weert: www.weert.nl > actueel > officiële bekendmakingen.

Tegen het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties/organisaties. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1. Zienswijze van

- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx, namens xxxxxxxxxxxx, en
xxxxxxxxxx,

Betrokkenen hebben ieder voor zich een (nagenoeg) gelijklopende zienswijze ingediend.

Hoogteaccent

In een bestaande omgeving van 6 lagen is 10 lagen een hoogte-accent. Betrokkenen geven aan dat 6 lagen een hoogte van 15 m is. Een hoogte van 30 m is geen accent meer, maar een afwijking.

In de omgeving zijn hoogtes toegestaan van 25 m (appartementen Driesveldlaan oneven), 19 m (Ursulinencomplex), 18 m (Parallelweg, Stationsstraat) en 17 m (hoek Wilhelminasingel-Stationsstraat, randbebouwing plan Stationsgebied). De toren in het Stationsgebied krijgt een hoogte van 29 m en vormt tevens een hoogteaccent. De toren in het bestemmingsplan is hiermee vergelijkbaar.

Schakelfunctie Smeetspassage

Betrokkenen bestrijden op dit punt het bestemmingsplan niet. Aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van de Smeetspassage (hogere kwaliteit) en eventuele verkeersmaatregelen in verband met overlast als gevolg van het laden en lossen door vrachtwagens.

Door de gemeente is toegezegd dat het inrichtingsplan in overleg met de omwonenden wordt opgesteld en dat benodigde verkeersmaatregelen getroffen zullen worden.

Planologisch zijn er binnen de bestemming 'Verkeer' geen belemmeringen om bepaalde verkeerskundige maatregelen op inrichtingsniveau te treffen.

Geluid

Betrokkenen vinden dat het onderdeel 'geluid' niet geloofwaardig is, de toename van het geluid na de bouw, die in het bestemmingsplan wordt aangenomen, is laag. Er zit inderdaad een verschil tussen het rapport uit 2008 en 2009. Het akoestisch onderzoek uit 2008 dat gebruikt is bij het voorontwerp bestemmingsplan is in 2009 geactualiseerd vanwege de beschikbaarheid van betere verkeerscijfers. Hierdoor zijn de uitkomsten van de berekeningen van de geluidbelasting in beide onderzoeken verschillend. Het rapport van 2008 is dus niet te vergelijken met dat van 2009. Door de gebiedsontwikkeling neemt de geluidbelasting op de Driesveldlaan maximaal met 0,3 dB toe op de nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen. Deze toename is beperkt en is het gevolg van een toename van de verkeersintensiteit door de gebiedsontwikkeling met ca. 6%.

Betrokkenen zijn van mening dat de gevelbelasting van de bestaande woningen te laag wordt ingeschat en dat dit nog steeds boven de maximale waarde is. Het bij het bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek berekent alleen de geluidbelasting als gevolg van het spoor en de weg op de nieuw te realiseren appartementen en het stadhuis. Er is geen gevelbelasting van bestaande woningen aangegeven. Hierop wordt later in de reactie nog teruggekomen.

Verkeer en parkeren

Betrokkenen zijn van mening dat niet alleen een parkeerverbod maar ook een stopverbod op de Driesveldlaan dient te worden ingesteld. De gemeente overweegt dat er al een parkeerverbod van kracht is. Het instellen van een stopverbod betreft een verkeersmaatregel. Die kan binnen de bestemming 'Verkeer' ingesteld worden. Het is niet mogelijk een stopverbod in het bestemmingsplan te regelen.

De aangegeven maat van 15 m voor de Driesveldlaan betreft het minimale ruimtebeslag dat benodigd is, niet het minimale profiel, zoals betrokkenen suggereren. Bij de gemeente is bekend dat er een grotere breedte dan 15 m beschikbaar is zodat het benodigde ruimtebeslag voorhanden is.

Bij de gemeente is bekend dat het trottoir nabij de Wilhelminaveste dat deel uitmaakt van de openbare weg eigendom is van de VVE. Dit trottoir blijft gehandhaafd en heeft de bestemming 'Verkeer'. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet bestreden. De bestaande situatie blijft hier gehandhaafd, er is dan ook geen overeenkomst nodig om het bestemmingsplan te realiseren.

In het in de parkeerbalans opgenomen aantal van 40 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimten is rekening gehouden met bezoekers. Hetzelfde geldt voor het aantal van 135 parkeerplaatsen voor het stadhuis. Door dubbelgebruik – vooral van de 135 plaatsen voor het stadhuis – ontstaat in het gebied Driesveldlaan-Stationsstraat extra parkeercapaciteit buiten de kantooruren. Dit is gunstig voor de momenten dat er veel bezoekers naar de stad komen voor winkelen en tijdens evenementen (met name in de weekeinden en op donderdagavond). De parkeercapaciteit in de omgeving van het plangebied wordt verder vergroot doordat de Ursulinen parkeergarage meer gebruikt kan gaan worden nu deze door de gemeente is aangekocht.

Bouwvlak

De regels bij de bestemmingen zijn standaard regels die gehanteerd worden in de gemeente voor alle bestemmingsplannen. Gebruikelijk in een nieuwe situatie is dat hoofdgebouwen tot maximaal 3 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens kunnen worden opgericht. Aangezien er mogelijk nog aanpassingen in de exacte situering van de gebouwen in de bestemming 'Centrum' en 'Wonen' plaats zullen vinden blijft deze

regel gehandhaafd. Hiermee ontstaat enige flexibiliteit. De flexibiliteit ten aanzien van de bouwgrens van hoofdgebouwen is er voor de bestemming 'Kantoor' ook, hier is evenwel geen maat genoemd.

Bouwhoogte

De hoogte van 10 m genoemd in het eindverslag inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de bestemming 'Wonen', niet op de bestemming 'Centrum'. Daarvoor is een standaardhoogte van 15 m is opgenomen, tenzij op de plankaart een andere hoogte is aangegeven. Het voornemen bestaat om de grondgebonden woningen aan de Wilhelminastraat te beëindigen met een dak. Aangezien de dakvorm nog niet bekend is wordt de hoogte van de bestemming 'Wonen' aangepast tot 11 m. Bij het bestemmingsplan behoort één plankaart op één kaartblad, hiernaar wordt verwezen. In artikel 2 van de regels zijn meetregels opgenomen, waaronder die van bebouwingshoogte.

Gebruik, aanlegvergunning (geldt niet voor Arag)

Betrokkenen hebben geconstateerd dat binnen de bestemming Wonen evenementen zijn toegestaan. Dit is echter onjuist. Artikel 5 betreft de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn inderdaad evenementen toegestaan. Artikel 6 betreft de bestemming 'Wonen'. Daar zijn geen evenementen toegestaan. Uiteraard is bij verschillende bestemmingen het toegestane gebruik anders. Dit kan niet geüniformeerd worden. De omschrijving onder aanlegvergunning is voor de diverse bestemmingen hetzelfde, omdat deze regeling opgenomen is ter bescherming van de ondergrondse parkeergarage. Overigens wordt naar aanleiding van de zienswijze nog een aanpassing doorgevoerd bij de bestemming 'Verkeer' omdat een aanlegvergunning niet nodig is voor gronden waar geen parkeergarage is toegestaan.

Algemene ontheffing (geldt niet voor Arag)

Er is geen goot- en bouwhoogte opgenomen voor de grondgebonden woningen aan de Wilhelminastraat. Dit is afhankelijk van de dakvorm. Deze is nog niet bekend. Te zijner tijd zal in de beheersituatie een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen worden. De mogelijkheid om 10% af te wijken van voorgeschreven maten betreft een gestandaardiseerde, in elk bestemmingsplan opgenomen ontheffingsregel. Hierop is overigens de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat, wanneer het gewenst is hiervan gebruik te maken, het plan gedurende 6 weken ter inzage dient te worden gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat een zienswijze in te dienen. Beroep/hoger beroep behoort tevens tot de mogelijkheden.

Reactie op het eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan

In cursief zijn de stellingen van betrokkenen weergegeven.

1. Het antwoord klopt niet dat rekening is gehouden met de nieuwe en bestaande bebouwing omdat het akoestisch onderzoek van 2008 afwijkt van dat van 2009.

Het akoestisch onderzoek uit 2008 dat gebruikt is bij het voorontwerp bestemmingsplan is zoals eerder aangegeven in 2009 geactualiseerd vanwege de beschikbaarheid van betere verkeerscijfers. Hierdoor zijn er verschillen in de uitkomsten van de berekeningen van de geluidbelasting. Het rapport van 2008 is dus niet te vergelijken met dat van 2009. Bij de modellering is rekening gehouden met zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen.

2. De kwaliteit van het wonen is niet beperkt tot de uitstraling; lawaai, luchtkwaliteit en welzijn maken daar ook deel van uit en daar is geen verbetering zichtbaar.

De kwaliteit van het wonen wordt door veel factoren bepaald, waaronder door de woning zelf en de woonomgeving. Hierbij spelen veel factoren een rol, waaronder de door betrokkenen genoemde. Uit het bestemmingsplan blijkt dat voldaan wordt aan de normen voor geluid en luchtkwaliteit. Welzijn is een aspect dat niet in een bestemmingsplan kan (en mag) worden geregeld. Voor zover welzijn in dit verband is bedoeld als de gevolgen van het bestemmingsplan voor bewoners in de omgeving geldt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan hun belangen worden afgewogen tegen het algemeen belang.

4. De maximale waarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder worden overschreden.
De ten hoogste toelaatbare waarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt conform artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder 63 dB. De maximaal berekende waarde bij de nieuw te realiseren appartementen bedraagt 62 dB (inclusief aftrek volgens artikel 3.6 van het Reken en Meetvoorschrift geluidhinder 2006). De maximale waarde wordt niet overschreden.

5. De parkeerproblematiek is nog niet opgelost, parkeerbalansbesluitvorming is er nog niet, de tabel is niet compleet.

In de raadsvergadering waarin de vaststelling van het bestemmingsplan wordt besproken wordt door de gemeenteraad tevens een besluit genomen over de capaciteit van de parkeergarage. Eerder is aangegeven dat de parkeerbalans sluitend is en dat er extra parkeerruimte buiten de kantoorruimten ontstaat hetgeen gunstig is voor de momenten dat er veel bezoekers naar de stad komen.

9. Er is geen aandacht besteed aan de bestaande appartementencomplexen.

Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat de geluidstoename als gevolg van het plan (inclusief de autonome groei) bij de bestaande appartementen maximaal 1,3 dB bedraagt. Het aanvullend onderzoek is bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Die treedt op als de geluidbelasting met meer dan 2 dB toeneemt. In geval van een reconstructie moeten geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen.

10. De onderbouwing voor de benodigde bouwhoogte van de bestemming 'Kantoor' ontbreekt.

De onderbouwing is op blz. 37 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

13. Er is geen analyse van de verkeersproblematiek.

In paragraaf 4.11. van de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het verkeer en zijn maatregelen geconcretiseerd. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn diverse inrichtingen mogelijk.

19. De bebouwingshoogte van de grondgebonden woningen zou naar 10 m aangepast worden. Dit is nu 11 m.

Zoals aangegeven is het bij nader inzien gewenst om een hoogte van 11 m aan te houden om enige flexibiliteit te betrachten ten aanzien van de te kiezen dakvorm. Te zijner tijd wordt bij een actualisatie van het bestemmingsplan in de beheersituatie de bouwhoogte in het bestemmingsplan gefixeerd op de gerealiseerde bouwhoogte.

24. Voor lucht en geluid kan de raad blijkbaar wettelijke regels aanpassen.

Zoals reeds onder 4 wordt gesteld wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Tevens voldoet het project aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling "niet in betekende mate" zodat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De raad is niet bevoegd wettelijke regels aan te passen.

25. Privacyverlies beperken door bomen kan alleen als er 20 meter hoge bomen kort bij elkaar geplant worden. Bij De Bongerd zijn wel aanpassingen gedaan. Door de gemeente gedane toezeggingen blijken weinig waarde te hebben.

Wij zijn van mening dat het privacy-verlies op de balkons beperkt zal zijn vanwege de afstand tussen het appartementencomplex en het kantoorgebouw. In het kantoorgebouw wordt voor het grootste deel alleen op werkdagen binnen de reguliere kantoor tijden gewerkt.

De balkons hebben een groot deel van de dag zon. In de winterperiode zal de schaduw als gevolg van het kantoor vanaf ca. 16.00 uur ontstaan, in de zomer vanaf ca. 19.00 uur. Daarbij overwegen wij tevens dat blijvende privacy en bezonning op een balkon gelegen in het centrum van de stad niet gegarandeerd kan worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan wat betreft concretisering van het aspect verkeer in de toelichting en het aspect aanlegvergunning in paragraaf 5.6.1. van de regels.

2. Zienswijze van de Provincie Limburg, Limburglaan 10, Maastricht

Archeologie

De provincie laat weten dat met de toevoeging van het selectiebesluit tegemoet gekomen is aan haar opmerking.

Bodem

Het aspect bodem is aanleiding tot het indienen van een zienswijze, omdat het concept saneringsplan, dat op 6 juli 2009 in opdracht van de gemeente naar de provincie is verzonden nog niet door de provincie is beoordeeld. Daarom is er nog geen ambtelijke overeenstemming over de aanpak van de bodemverontreiniging. Deze overeenstemming dient er voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn.

Op 2 oktober 2009 is ambtelijk overeenstemming bereikt over het concept-saneringsplan en de aanpak van de bodemverontreiniging. Op verzoek van de provincie wordt de doelstelling van de sanering, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het saneringsplan, integraal overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4) en wordt hieraan toegevoegd dat op 2 oktober 2009 ambtelijk overeenstemming is bereikt over het concept-saneringsplan en de aanpak van de bodemverontreiniging. Hiermee zijn er voor het RO-spoor (ruimtelijke ordening) geen belemmeringen meer. Het WBB-spoor (Wet bodembescherming) dient nog formeel afgerond te worden (indienen definitief saneringsplan en afgifte beschikking door provincie).

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot de hierboven omschreven wijziging van het bestemmingsplan op het aspect bodem in paragraaf 4.4. van de toelichting.

3. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx,

Bebouwing eigendom

Het is thans niet mogelijk om het perceel van betrokkene te bebouwen voor het door hem gewenste gebruik, vanwege het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad. Het bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' staat de door betrokkene gewenste invulling wel toe. De planologische regeling wordt door betrokkene niet bestreden.

Het perceel van betrokkene maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan het planologisch kader geeft. BAM Woningbouw wil op het perceel van betrokkene kantoorruimte en appartementen realiseren. De relatie tussen betrokkene en BAM is een privaatrechtelijke aangelegenheid; het bestemmingsplan is niet het instrument om over privaatrechtelijke aangelegenheden iets te regelen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op de voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. De overeenkomsten van de gemeente Weert met BAM en Tiberius zijn openbaar.

Parkeren

Het bestemmingsplan is voorzien van een parkeerbalans en deze is sluitend. Er worden derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van

- xxxxxxxxxxxx, namens xxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxx,

Betrokkenen hebben een nagenoeg gelijklopende zienswijze ingediend.

Aantasting woon- en leefklimaat

Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen en de plattegronden van appartementencomplex De Bongerd. De woon- en slaapkamers van de woningen zijn georiënteerd op het zuiden, in dit geval de achterzijde van het appartementencomplex. Hier zijn zeer grote gevelopeningen aanwezig. De gevel van het appartementencomplex De Bongerd aan de zijde van het plangebied is vrij gesloten uitgevoerd, met brede metselwerk penanten, een galerij, voordeuren en kleine raamopeningen. Deze raamopeningen zijn deels voorzien van ondoorzichtig glas (ter plaatse van de badkamer, een raam per woning). De ramen in de keuken bevinden zich boven het aanrecht (een raam per woning). Door deze factoren is de inblik gering en wordt de inbreuk op de privacy ook beperkt. Het uitzicht dat betrokkenen nu hebben, gaat verloren. Dit is het uitzicht uit de keuken van de woningen; het uitzicht uit de woonkamers en slaapkamers verandert niet. Het nadeel van deze verandering voor betrokkenen is beperkt. Afgezet tegen het belang voor de gemeente van de gewenste ontwikkeling van het gebied Wilhelminasingel-Driesveldlaan, zoals beschreven in het bestemmingsplan, vinden wij deze verandering aanvaardbaar. Bovendien is de ontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardig gebied met een stadhuis, appartementen en verblijfsruimte een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Deze verbetering is ook in het voordeel van de betrokkenen. Het geplande appartementencomplex ligt op circa 10,5 m van de perceelsgrens van De Bongerd. Deze maat is voor een voetgangersgebied in een binnenstad meer dan voldoende ruim. Ter vergelijking: de breedte van de Langstraat van gevel tot gevel is ongeveer 8 m op het smalste punt. De hoogte van het geplande appartementencomplex is voor de beleving van iemand in een woning van De Bongerd of in het voetgangersgebied van minder belang. Het hoogteverschil wordt niet ervaren. Dit komt door de beperkte afstand tot het gebouw. De maat van een hoog gebouw wordt pas op grotere afstand ervaren. Omdat het nieuwe gebouw aan de noordkant van De Bongerd staat, neemt het geen licht weg. De kleur van de steen waarvan het nieuwe gebouw wordt gemaakt heeft wel effect op het licht in het voetgangersgebied. Dit is echter geen planologisch aspect en speelt om die reden in de beoordeling van de zienswijze geen rol. Om de redenen die in het voorgaande zijn genoemd zal het voetgangersgebied tussen het nieuwe appartementencomplex en De Bongerd, anders dan betrokkenen stellen, geen zeer smal en donker steegje worden.

Bestemming 'Verkeer'

Betrokkene verzoekt de bestemming 'Verkeer' op het eigendom van betrokkene te wijzigen in 'Tuin'. Achtergrond van de voorgestelde bestemmingswijziging is de wens van de gemeente om de tuintjes bij het appartementencomplex te betrekken bij de visie op de inrichting van de openbare ruimte. Dit voornemen kan ook gerealiseerd worden wanneer de tuintjes de vigerende bestemming 'Wonen' (onbebouwd) behouden. Op dit punt wordt de zienswijze gegrond verklaard.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten

In het eerste punt is reeds ingegaan op het ingebrachte ten aanzien van de hoogte. Het ingebrachte ten aanzien van de Welstandsnota betreft een architectonisch aspect, dat bij de bestemmingsplanprocedure niet in de besluitvorming kan worden betrokken. Het deel van het plangebied waarin de toren is gepland, maakt overigens geen deel uit van het beschermde stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers'. Hier is dan ook het reguliere welstandsbeleid van toepassing. Overigens heeft de Welstandscommissie inmiddels ingestemd met het hoogteaccent in het plan. Door betrokkene wordt ingebracht dat door de hoogbouw het open karakter van het centrum verloren gaat. Wij overwegen dat gezien de aanwezige bebouwing in het centrum van Weert en de dichtheid ervan ons inziens niet gesproken kan worden van een open bebouwing.

Toename aantal woningen

De gemeente Weert zal nog tot ca. 2027 groeien in aantal huishoudens. Tot die tijd zal de woningvoorraad in Weert moeten groeien om in de behoefte te voorzien. Deze groei is onder andere het gevolg van de gezinsverdunding. Met name de behoefte aan kwalitatieve levensloopbestendige woningen in het centrum dicht bij de voorzieningen zal gezien de vergrijzing de komende jaren blijven bestaan. Het ingebrachte dat er een paar honderd appartementen in aanbouw zijn die niet of nauwelijks verkocht of verhuurd is niet juist. Voor zover het gaat over de verkoopbaarheid geldt dat de markt momenteel beïnvloed wordt door de economische omstandigheden. Dit is van invloed voor de korte termijn. We dienen voorbereid te zijn op een aantrekkelijke markt en met onze plannen rekening te houden met de langere termijn. Het aantal woningen is, zoals eerder aangegeven, nodig. De differentiatie van de woningen, met starters-, huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen, komt ons inziens tegemoet aan de behoefte. Het woningbouwprogramma maakt deel uit van de Regionale Woonvisie Weerterkwartier.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer' op het eigendom van betrokkene wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' (onbebouwd).

5. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx, namens xxxxxxxxxxxx,

Appartementen naast perceel betrokkene

In de bestaande situatie worden aan de Wilhelminasingel grondgebonden woningen afgewisseld met gestapelde bouw. Zo ook in de directe omgeving van de woning van betrokkene. Gewezen wordt onder andere op de bebouwing op de hoek Wilhelminasingel-Wilhelminastraat en de bebouwing op de hoek Driesveldlaan-Wilhelminasingel-Stationsstraat. Dit is kenmerkend voor de singel. Het bestemmingsplan sluit hierdoor ook in bredere context wat betreft hoogte en massa aan op de reeds aanwezige bebouwing aan de Wilhelminasingel. Zoals door betrokkene is bevestigd zijn de gebouwen aan de singel in de rooilijn gepositioneerd. Het bestemmingsplan zal op dit punt zodanig worden aangepast, dat het bouwvlak in de rooilijn van de bebouwing aan de singel wordt geprojecteerd, zodat er nog enige flexibiliteit ontstaat ten aanzien van de exacte positionering van de beëindiging van de appartementen aan de singel.

De gebezigde term 'steeg' heeft geen planologische relevantie. De term duidt op de verhouding tussen de breedte van de nieuwe straat en de hoogte van de gebouwen.

Schaduwwerking

Het is juist dat er extra schaduwwerking op het perceel van betrokkene zal zijn. Bij de planvorming is echter rekening gehouden met het perceel van betrokkene. In de zomerperiode is er gedurende alle tijdstippen van de dag beperkte schaduwwerking, het grootste deel van de dag is er zon in de tuin van betrokkene. In het voor- en najaar is er meer schaduwwerking, echter zijn er ook periodes met zon in de tuin. In de winterperiode is er veel schaduwwerking. Dat is echter nu ook al het geval. De schaduwstudie die door betrokkene is ingediend verschilt wat dat betreft niet van de schaduwstudie die in opdracht van de gemeente is opgesteld. Daarbij overwegen wij tevens dat blijvende bezonning in een tuin gelegen in het centrum van de stad niet gegarandeerd kan worden. Wij achten de consequenties aanvaardbaar.

Privacy

Uiteraard wordt in het ontwerp van het gebouw dat naast het perceel van betrokkene is voorzien rekening gehouden met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek, dat geen raamopeningen mogen worden aangebracht op een afstand van minder dan 2 meter uit de perceelsgrens. Eventuele gevelopeningen worden voorzien van ondoorzichtig glas.

Stedenbouwkundige visie

In de toelichting is een uitgebreide onderbouwing van de stedenbouwkundige visie opgenomen. Hieruit blijkt dat bestaande aanwezige elementen in de binnenstad terugkomen in het plan, waaronder een steeg met een kromming dat een hoogteaccent inluidt, het tot stand brengen van verbindingen in een aantal richtingen en een plein. Hiermee wordt het plan herkenbaar voor de stad. De gedeeltelijke ligging in het gemeentelijke stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers' bepaalt dat voor het bouwplan tevens een monumentenvergunning aangevraagd dient te worden. De commissie Cultuurhistorie zal het bouwplan samen met de Welstandscommissie beoordelen. Een eerste behandeling heeft reeds plaatsgevonden. Wij hebben er alle vertrouwen in dat een monumentenvergunning wordt afgegeven.

Aantal woningen

Het aantal van circa 80 woningen is nodig om het plan financieel haalbaar te maken. Aanvankelijk was er een stedenbouwkundig plan dat uitging van een bouwhoogte van vijf of zes lagen over de gehele lengte van het bouwvlak dat nu in het bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' heeft. Doordat er gekozen is voor een oplopende hoogte is de bouwhoogte van de bestemming 'Centrum' nabij het perceel van betrokkene lager (vier lagen) geworden.

Onvoldoende parkeerplaatsen

In het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgenomen waaruit blijkt dat de gebiedsontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen. In totaal gaat het om 79 woningen. Voor 53 appartementen worden 53 private parkeerplaatsen gerealiseerd en 15 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers/abonementhouders in het openbare gedeelte. Voor 10 grondgebonden woningen worden 10 private parkeerplaatsen gerealiseerd en 10 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers/abonementhouders in het openbare gedeelte. Voor 16 sociale koopwoningen worden 21 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers/abonementhouders in het openbaar gedeelte. De parkeercapaciteit voor het stadhuis bedraagt 135 parkeerplaatsen en is gebaseerd op ervaringscijfers. Bij de gemeente werken weliswaar ongeveer 450 ambtenaren, het aantal formatieplaatsen bedraagt ongeveer 400. Een groot aantal ambtenaren is echter werkzaam op/vanuit de gemeentewerf aan de Graafschap Hornelaan. Bovendien zal de gehele sector Sociale Zaken (nu in het stadhuis gevestigd) niet in het nieuwe stadhuis gehuisvest worden maar in het bedrijfsverzamelgebouw dat deel uitmaakt van het project Poort van Limburg. De parkeerbalans is sluitend. Dat is voldoende voor de gebiedsontwikkeling. Door dubbelgebruik – vooral van de 135 plaatsen voor het stadhuis – ontstaat in het gebied Driesveldlaan-Stationsstraat extra parkeercapaciteit buiten de kantooruren. Dit is gunstig voor de momenten dat er veel bezoekers naar de stad komen voor winkelen en tijdens evenementen (met name in de weekeinden en op donderdagavond). De parkeercapaciteit in de omgeving van het plangebied wordt verder vergroot doordat de Ursulinen parkeergarage meer gebruikt kan gaan worden nu deze door de gemeente is aangekocht.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze een aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan wat betreft de beëindiging van het bouwvlak van bestemming Centrum aan de zijde van de singel, deze wordt gelegd in de rooilijn.

6. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx, namens xxxxxxxxxxxx,

Motivering hoogteaccent

In een bestaande omgeving van 6 lagen is 10 lagen een hoogte-accent. Betrokkene is van mening dat er geen sprake is van vergelijkbare grootheden in verband met de hoogte van de bestaande woningen aan de Wilhelminastraat. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een opbouw van hoogtes van bouwmassa's, de hoogtes worden opgebouwd naar het accent. Schuin tegenover het huis van betrokkene worden grondgebonden woningen gebouwd. Deze sluiten wat betreft bouwhoogte aan bij de

bestaande woningen aan de Wilhelminastraat. De appartementen die aangezet worden aan de Wilhelminastraat en de hoek omgaan hebben een hoogte van vier lagen en sluiten met hun hoogte aan op het bestaande appartementencomplex van De Bongerd. In de omgeving zijn hoogtes toegestaan van 25 m (appartementen Driesveldlaan oneven), 19 m (Ursulinencomplex), 18 m (Parallelweg, Stationsstraat) en 17 m (hoek Wilhelminasingel-Stationsstraat, randbebouwing plan Stationsgebied). De toren in het Stationsgebied krijgt een hoogte van 29 m en vormt ook een hoogteaccent. De woontoren in het bestemmingsplan is hiermee vergelijkbaar.

Aantasting woon- en leefklimaat, inkijk.

De gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan is een wenselijke stap in het continu op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de stad. Het gebied ligt op een centrale plek in het centrum van Weert en voldoet niet meer aan de ruimtelijke verwachtingen van de gemeente Weert. Het gebied is onaantrekkelijk door panden die leeg staan en zijn verouderd in functionaliteit en verschijningsvorm en een braakliggend terrein. Ook is een opening ontstaan in de straatwand van de Wilhelminastraat door de sloop van een aantal woningen. Hierdoor is het stedenbouwkundig beeld aangetast. Met de gebiedsontwikkeling krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls waardoor een versterking van het centrum ontstaat. De bestaande woningen in de omgeving, waaronder die van betrokkene, hebben ook baat bij deze kwaliteitsimpuls.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij in een stedelijke dichtheid wordt gebouwd, wordt aanvaardbaar geacht. Tegenover de woning van betrokkene staan thans grondgebonden woningen. Van een vrij uitzicht vanuit de woning van betrokkene is dan ook geen sprake.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx, namens xxxxxxxxxxxx,

Schaduw

Een schaduwstudie heeft uitgewezen dat er slechts heel beperkt extra schaduwwerking zal ontstaan in de tuin van betrokkenen als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Dit is in het voor- en najaar alleen in de vroege ochtend het geval. Deze extra schaduwwerking is niet ten gevolge van de woontoren. In de winterperiode is er meer schaduwwerking, echter dat is in de bestaande situatie ook het geval. Daarbij overwegen wij dat op 27 augustus 2002 bouwvergunning verleend is voor de bouw van 12 appartementen in drie verdiepingen op het Wilhelminaplein, welke gesitueerd zijn in langsrichting evenwijdig aan het perceel van betrokkenen. De schaduwwerking op de tuin van betrokkenen als gevolg van dit complex is, indien het gerealiseerd zou zijn, groot.

Balkons

Anders dan in de zienswijze is vermeld worden de balkons van de woningen in de woontoren aan de zijde van de Driesveldlaan gesitueerd en niet aan de zijde van de woning van betrokkenen.

Woontoren

In de omgeving zijn hogere hoogtes dan de door betrokkene genoemde hoogte van 15 m toegestaan. Toegestaan zijn hoogtes van 25 m (appartementen Driesveldlaan oneven), 19 m (Ursulinencomplex), 18 m (Parallelweg, Stationsstraat) en 17 m (hoek Wilhelminasingel-Stationsstraat, randbebouwing plan Stationsgebied). De toren in het Stationsgebied krijgt een hoogte van 29 m en vormt tevens een hoogteaccent. De woontoren in het bestemmingsplan is hiermee vergelijkbaar. De woontoren markeert hiermee een bijzondere plek in de stad.

De hoogtes in het bestemmingsvlak 'Centrum' lopen op. De woontoren wordt niet direct naast de grondgebonden woningen aan de Wilhelminastraat geprojecteerd. Aan

de Wilhelminastraat worden grondgebonden woningen gesitueerd, die door hun vorm en uitstraling een aanzet vormen voor het plan. Daarmee worden de gebouwen ingeleid. Naast de grondgebonden woningen wordt een appartementencomplex van vier verdiepingen hoog gesitueerd, dat de hoek om gaat richting het Wilhelminaplein. Hiermee wordt een aanzet gegeven naar de hoge bebouwing midden in het plan. De hoogte van vier hoog sluit aan bij de reeds aanwezige hoogte van het appartementencomplex De Bongerd er tegenover.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx, namens xxxxxxxxxxxx,

Vrije uitzicht

Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen en de plattegronden van het appartementencomplex waarin betrokkenen wonen. De woonkamer en slaapkamers van de woning van betrokkenen is georiënteerd op het zuiden, in dit geval de achterzijde van het appartementencomplex. Hier zijn zeer grote gevelopeningen aanwezig. De gevel van het appartementencomplex aan de zijde van het nieuwe bestemmingsplan is vrij gesloten uitgevoerd, met brede metselwerk penanten, een galerij, voordeuren én kleine raamopeningen. Deze raamopeningen zijn deels voorzien van ondoorzichtig glas ter plaatse van de badkamer (een raam per woning). De andere ramen bevinden zich in de keuken zich boven het aanrecht (een raam per woning). Door deze factoren is de inblik beperkt en wordt de inbreuk op de privacy ook beperkt. Het vrije uitzicht, waarvan door betrokkenen gesproken wordt, is vanwege eerdergenoemde aspecten nu ook al beperkt. Daarbij zijn wij van mening dat de consequenties van een gebouw van vier verdiepingen hoog voor het appartementencomplex van betrokkenen niet wezenlijk anders zal zijn dan de consequenties van een gebouw van tien verdiepingen hoog. Deze hoogte wordt vanaf de straat of vanuit het appartementencomplex van betrokkenen niet ervaren.

Schaduwwerking

De woontoren werpt in tegenstelling tot hetgeen door betrokkenen wordt ingebracht geen schaduw op de woning van betrokkenen. Een schaduwstudie heeft dit uitgewezen. De woontoren is gesitueerd aan de noordoostzijde van de woning van betrokkenen.

Woontoren

In de omgeving zijn hogere hoogtes dan de door betrokkenen genoemde hoogte van 15 m toegestaan. Toegestaan zijn hoogtes van 25 m (appartementen Driesveldlaan oneven), 19 m (Ursulinencomplex), 18 m (Parallelweg, Stationsstraat) en 17 m (hoek Wilhelminasingel-Stationsstraat, randbebouwing plan Stationsgebied). De toren in het Stationsgebied krijgt een hoogte van 29 m en vormt ook een hoogteaccent. De woontoren in het bestemmingsplan is hiermee vergelijkbaar. De woontoren markeert hiermee een bijzondere plek in de stad.

Betrokkenen achten een afstand van 15 m tussen hun appartement en de woontoren acceptabel. Zij verwijzen naar referentieprojecten in Roermond, Woerden en Maastricht. De referentieprojecten zijn specifiek genoemd voor de stedenbouwkundige consequenties van gebouwen in grote hoogteverschillen. De referentieprojecten zijn niet vergelijkbaar wat betreft de oriëntatie van de woningen, omdat in de referentieprojecten woonkamers van verschillende woningen tegenover elkaar zijn gesitueerd. De afstand tussen een woontoren en bestaande woningen is van belang voor het waarborgen van de privacy in de bestaande woningen. In het genoemde voorbeeld in Woerden zijn de woningen tegen de woontoren gesitueerd. In het genoemde voorbeeld in Roermond is zijn de woonkamers van de bestaande woningen aan de zijde van de woontoren gesitueerd. Dat is in deze situatie niet het geval. De woonkamer en slaapkamers van de woning van betrokkenen en de andere woningen in

het appartementencomplex De Bongerd zijn niet aan de zijde van de woontoren (de noordzijde) maar aan de zuidzijde gesitueerd. In deze situatie achten wij een afstand van circa 10,5 meter aanvaardbaar.

Daarnaast overwegen wij dat het plein een accent krijgt. Het plein is gebaat bij stedenbouwkundige wanden. Wanneer de opening te groot is, wordt het effect van de pleinvorming teniet gedaan. Er zijn derhalve ook stedenbouwkundige redenen om de afstand te beperken. Een afstand van ruim 10,5 m tussen het bestaande appartementencomplex en de nieuw te bouwen woontoren wordt gezien bovenstaande aanvaardbaar geacht.

Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen onder inspraakreactie 4 is overwogen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

9. Zienswijze van xxxxxxxxxx,

Appartementencomplex met woontoren en commerciële ruimte (bijgebouw)

De gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan is een wenselijke stap in het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de stad. Het gebied ligt op een centrale plek in het centrum van Weert en voldoet niet meer aan de ruimtelijke verwachtingen van de gemeente Weert. Het gebied is onaantrekkelijk door panden die leeg staan en zijn verouderd in functionaliteit en verschijningsvorm en een braakliggend terrein. Ook is een opening ontstaan in de straatwand van de Wilhelminastraat door de sloop van een aantal woningen. Hierdoor is het stedenbouwkundig beeld aangetast. Met de gebiedsontwikkeling krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls waardoor een versterking van het centrum ontstaat. Een project in de binnenstad van Weert, waarbij in een stedelijke dichtheid wordt gebouwd, wordt aanvaardbaar geacht. Wij zijn van mening dat een blijvend vrij uitzicht in een tuin die ligt in de binnenstad van Weert, niet gegarandeerd kan worden. Alleen als gevolg van de vroege ochtendzon ontstaat enige schaduwwerking in de tuin van betrokkenen als gevolg van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het grootste deel van de dag werpen de appartementen geen schaduw op de tuin van betrokkenen. Gezien de grote diepte van de achtertuin van betrokkenen wordt een flink deel ervan niet belast met schaduw. Wij overwegen hierbij dat op 27 augustus 2002 bouwvergunning verleend is voor de bouw van 12 appartementen in drie verdiepingen op het Wilhelminaplein, welke gesitueerd zijn in langsricting evenwijdig aan het perceel van betrokkenen. De schaduwwerking op de tuin van betrokkenen als gevolg van dit complex is, indien het gerealiseerd zou zijn, groot. Wij overwegen dat blijvende privacy en bezonning in een tuin gelegen in het centrum van de stad niet gegarandeerd kan worden. Wij overwegen dat ook het plan voor 12 appartementen nabij het perceel van betrokkenen nadelige gevolgen had voor betrokkenen vanwege inkijk en privacy, wanneer dit gerealiseerd zou zijn. Wij achten de consequenties aanvaardbaar.

Dat de realisering van deze bouwmogelijkheden bepaalde gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van betrokkenen kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van planschade kan pas later worden beoordeeld. Een belanghebbende kan, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

De ondergrondse parkeergarage

Er kan van uitgegaan worden dat het project met de uiterste deskundigheid en zorgvuldigheid wordt gerealiseerd. Vooraf kan echter niet gegarandeerd worden dat er als gevolg van de bouwwerkzaamheden geen beschadigingen aan de bestaande woningen ontstaan. Daarom wordt, voordat met de bouw wordt gestart, een video-opname van alle bestaande woningen in de directe omgeving gemaakt. Het ingebrachte maakt deel uit van de technische voorbereiding van de uitvoering.

Een watertoets maakt deel uit van het bestemmingsplan. Al het schoon hemelwater dient opgevangen en geborgen te worden. Daarin wordt binnen het plangebied voorzien. In het opvangen van het schoon hemelwater wordt voorzien door middel van een afwateringssysteem (bijvoorbeeld in de vorm van een drainage-systeem). Het ingebrachte is geen planologisch aspect, maar maakt deel uit van de technische voorbereiding van de werkzaamheden.

Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen eerder overwogen is.

Woningbouw Wilhelminastraat

Planologisch ontstaat er geen verslechtering ten opzichte van de geldende planologie wat betreft de grondgebonden woningen aan de Wilhelminastraat. Wij overwegen dan ook dat geen extra inbreuk op de privacy ontstaat als gevolg van woningbouw aan de Wilhelminastraat. Het aspect van de sociale veiligheid kan via fysieke maatregelen gewaarborgd worden. Het bestemmingsplan verzet zich hier niet tegen.

Inrichting openbare ruimte

De aspecten die ingebracht zijn onder dit kopje hebben geen betrekking op planologie, maar op maatregelen die genomen worden om de sociale veiligheid te waarborgen. Tijdens een informatieavond is door de gemeente toegezegd dat de omwonenden betrokken worden bij de planvorming voor de inrichting van de openbare ruimte. Overigens maakt de binnentuin, grenzend aan het perceel van betrokkenen, geen deel uit van de openbare ruimte. Wij overwegen voorts dat geen extra inbreuk op de privacy ontstaat als gevolg van de binnentuin grenzend aan het perceel van betrokkenen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

10. Zienswijze van xxxxxxxxxx,

Woontoren en afstand tot De Bongerd

Betrokkenen achten de woontoren en de totale lengte van de bouwmassa van het plan voor De Bongerd niet passen in de omgeving en onaanvaardbaar. Wij overwegen dat in de directe omgeving langere bouwmassa's met appartementencomplexen aanwezig zijn die door hun lengte zonder verspringing in de gevel massaler overkomen. Het bestemmingsplan laat zien dat in het bouwvlak een sprong aanwezig is, zodat een deel van de bouwmassa terug ligt ten opzichte van het andere deel. Voorts is er een ronding aan de 'kop' van de woontoren aangebracht, waarmee de toren een beëindiging heeft. Door deze ronding heeft de straat slechts over een lengte van 16 m een minimale breedte van circa 10,5 m. De overige delen van de straat zijn breder. De gevel van De Bongerd aan de zijde van het nieuwe bestemmingsplan is vrij gesloten uitgevoerd met een relatief kleine raamopening in de keuken van betrokkenen. Deze bevindt zich boven het aanrecht. Het vrije uitzicht waarvan door betrokkene gesproken wordt, is hierdoor nu ook al beperkt. De afstand tussen een woontoren en bestaande woningen is van belang voor het waarborgen van de privacy in de bestaande woningen. In deze situatie is de woning en een slaapkamer van de woning van betrokkenen niet aan de zijde van de woontoren (de noordzijde) maar aan de zuidzijde gesitueerd.

De door de gemeente tijdens een bezoek genoemde afstanden van 11 m (breedte) en 40 m (lengte) zijn indicatieve afstanden, welke door de architect zijn genoemd tijdens een bijeenkomst van het overleg met omwonenden. Deze maten zijn later door de gemeente herhaald.

Daarnaast overwegen wij dat het plein een accent krijgt. Het plein is gebaat bij stedenbouwkundige wanden. Wanneer de opening te groot is wordt het effect van de pleinvorming teniet gedaan. Er zijn derhalve ook stedenbouwkundige redenen om de afstand te beperken.

Een afstand van circa 10,5 m tussen het bestaande appartementencomplex en de nieuw te bouwen woontoren wordt gezien bovenstaande aanvaardbaar geacht.

Privacy

Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen en de plattegronden van appartementencomplex De Bongerd. De woon- en slaapkamer van de woning van betrokkenen is georiënteerd op het zuiden, in dit geval de achterzijde van het appartementencomplex. Hier zijn zeer grote gevelopeningen aanwezig. De gevel van het appartementencomplex aan de zijde van het plangebied is vrij gesloten uitgevoerd, met in de woning van betrokkenen onder andere een relatief kleine raamopening ter plaatse van de keuken, gesitueerd boven het aanrecht. Hierdoor is de inijk beperkt en wordt de inbreuk op de privacy ook beperkt. Overigens is de afstand tot de woontoren ter plaatse van het keukenraam van betrokkenen groter dan 10 m vanwege de ronding aan de kop van de geplande woontoren.

Licht/zon

Mogelijk valt de vroege ochtendzon op de gevel van de woning van betrokkenen. Dit zal in de nieuwe situatie ook het geval zijn. Schaduwstudies hebben uitgewezen dat de toren geen schaduw werpt op de woning van betrokkenen. Wij overwegen voorts dat licht als gevolg van reflectie eerder toe dan af zal nemen.

Referenties

De referentieprojecten in Roermond, Woerden en Maastricht zijn specifiek genoemd voor de stedenbouwkundige consequenties van gebouwen in grote hoogteverschillen. De referentieprojecten zijn niet vergelijkbaar wat betreft de oriëntatie van de woningen, omdat in de referentieprojecten woonkamers van verschillende woningen tegenover elkaar zijn gesitueerd. De afstand tussen een woontoren en bestaande woningen is van belang voor het waarborgen van de privacy in de bestaande woningen. In het genoemde voorbeeld in Woerden zijn de woningen tegen de woontoren gesitueerd. In het genoemde voorbeeld in Roermond zijn de woonkamers van de bestaande woningen aan de zijde van de woontoren gesitueerd. Dat is in deze situatie niet het geval. De woonkamer en slaapkamers van de woning van betrokkenen en de andere woningen in het appartementencomplex De Bongerd zijn niet aan de zijde van de woontoren (de noordzijde) maar aan de zuidzijde gesitueerd. In deze situatie achten wij een afstand van circa 10,5 meter aanvaardbaar. Daarnaast overwegen wij dat het plein een accent krijgt. Het plein is gebaat bij stedenbouwkundige wanden. Wanneer de opening te groot is, wordt het effect van de pleinvorming teniet gedaan. Er zijn derhalve ook stedenbouwkundige redenen om de afstand te beperken. Een afstand van circa 10,5 m tussen het bestaande appartementencomplex en de nieuw te bouwen woontoren wordt gezien bovenstaande aanvaardbaar geacht.

Een maquette van het plan met de bebouwing in de omgeving is inmiddels beschikbaar.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

11. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx,

Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen en de plattegronden van appartementencomplex De Bongerd. De woon- en slaapkamers van de woningen zijn georiënteerd op het zuiden, in dit geval de achterzijde van het appartementencomplex. Hier zijn zeer grote gevelopeningen aanwezig. De gevel van het appartementencomplex aan de zijde van het plangebied is vrij gesloten uitgevoerd, met brede metselwerk penanten, een galerij, voordeuren en kleine raamopeningen. Deze raamopeningen zijn deels voorzien van ondoorzichtig glas (ter plaatse van de badkamer, een raam per woning). De ramen in de keuken bevinden zich boven het aanrecht (een raam per woning). Door deze factoren is de inijk gering en wordt de inbreuk op de privacy ook beperkt.

Het uitzicht dat betrokkenen nu hebben, gaat verloren. Dit is het uitzicht uit de keuken van de woningen; het uitzicht uit de woonkamers en slaapkamers verandert niet. Het nadeel van deze verandering voor betrokkenen is beperkt. Afgezet tegen het belang voor de gemeente van de gewenste ontwikkeling van het gebied Wilhelminasingel-Driesveldlaan, zoals beschreven in het bestemmingsplan, vinden wij deze verandering aanvaardbaar. Bovendien zorgt de ontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardig gebied met een stadhuis, appartementen en verblijfsruimte een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Deze verbetering is ook in het voordeel van de betrokkenen. Het geplande appartementencomplex ligt op circa 10,5 m van de perceelsgrens van De Bongerd. Deze maat is voor een voetgangersgebied in een binnenstad meer dan voldoende ruim. Ter vergelijking: de breedte van de Langstraat van gevel tot gevel is ongeveer 8 m op het smalste punt. De hoogte van het geplande appartementencomplex is voor de beleving van iemand in een woning van De Bongerd of in het voetgangersgebied van minder belang. Het hoogteverschil wordt niet ervaren. Dit komt door de beperkte afstand tot het gebouw. De maat van een hoog gebouw wordt pas op grotere afstand ervan ervaren. Omdat het nieuwe gebouw aan de noordkant van De Bongerd staat, neemt het geen licht weg. De kleur van de steen waarvan het nieuwe gebouw wordt gemaakt heeft wel effect op het licht in het voetgangersgebied. Dit is echter geen planologisch aspect en speelt om die reden in de beoordeling van de zienswijze geen rol. Om de redenen die in het voorgaande zijn genoemd zal het voetgangersgebied tussen het nieuwe appartementencomplex en De Bongerd, anders dan betrokkenen stellen, geen zeer smal en donker steegje worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

12. Zienswijze van xxxxxxxxxx,

Invulling plint

In de regels is vastgelegd welke functies op de begane grond van de bestemming 'Centrum' zijn toegelaten. Het betreft (zakelijke en maatschappelijke) dienstverlening, horeca en kantoor met baliefunctie. In de horeca kunnen bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. De openingstijden van een dergelijke functie kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiervoor zijn andere instrumenten beschikbaar.

Woontoren

Planologisch kan niet bepaald worden waar de entree van de woningen in de woontoren gelegen is. Het ontwerp van het gebouw gaat er echter van uit dat de entree van de woningen in de woontoren niet aan de zijde van de passage/het plein gesitueerd wordt. De entree van de appartementen wordt gesitueerd aan de binnentuin van het gebouw. Betrokkene is van mening dat de woontoren nog twee verdiepingen hoger zou kunnen zijn, waardoor de woontoren slanker wordt en dat de toren een creatieve beëindiging zou moeten krijgen. Wij zijn echter van mening dat het door betrokkene ingebrachte bereikt kan worden door toepassing van de juiste architectuur.

Verbindingen, kerk van Fatima

Het door betrokkene ingebrachte ten aanzien van het tot stand brengen van verbindingen tussen Ursulinenhof, Stationsstraat en Fatima en de hoop dat de kerk van Fatima een publiekstrekker kan worden voor de mensen die het centrum bezoeken nemen wij voor kennisgeving aan. Deze aspecten hebben betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en de toekomstige functie van de kerk van Fatima. Binnen de bestemming verkeer zijn voldoende inrichtingsmogelijkheden. Wel zijn wij voornemens om met herinrichtingsmaatregelen de verbinding vanuit het plangebied naar de wijk Fatima kracht bij te zetten door ook een verbinding over de Wilhelminastraat naar de Nieuwstraat tot stand te brengen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

13. Reactie van het Watertoetsloket, Venlo

Het Watertoetsloket laat weten eerder een positief wateradvies te hebben afgegeven met twee opmerkingen. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat met deze opmerkingen bij de verdere uitwerking rekening wordt gehouden. Er wordt dan ook een positief wateradvies afgegeven. Van deze reactie wordt kennisgenomen.

14. Zienswijze van xxxxxxxxxxxx,

In de zienswijze wordt niet inhoudelijk ingegaan op het ontwerpbestemmingsplan maar er wordt verwezen naar de zienswijze van betrokkenen die op het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend.

De gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan is een wenselijke stap in het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de stad. Het gebied ligt op een centrale plek in het centrum van Weert en voldoet niet meer aan de ruimtelijke verwachtingen van de gemeente Weert. Het gebied is onaantrekkelijk door panden die leeg staan en zijn verouderd in functionaliteit en verschijningsvorm en een braakliggend terrein. Ook is een opening ontstaan in de straatwand van de Wilhelminastraat door de sloop van een aantal woningen. Hierdoor is het stedenbouwkundig beeld aangetast. Met de gebiedsontwikkeling krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls waardoor een versterking van het centrum ontstaat.

Een project in de binnenstad van Weert, waarbij in een stedelijke dichtheid wordt gebouwd, wordt aanvaardbaar geacht. Wij zijn van mening dat een blijvend vrij uitzicht in een tuin die ligt in de binnenstad van Weert, niet gegarandeerd kan worden. Alleen als gevolg van de vroege ochtendzon ontstaat enige schaduwwerking in de tuin van betrokkenen als gevolg van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het grootste deel van de dag werpen de appartementen geen schaduw op de tuin van betrokkenen. Gezien de grote diepte van de achtertuin van betrokkenen wordt een flink deel ervan niet belast met schaduw.

Wij overwegen hierbij dat op 27 augustus 2002 bouwvergunning verleend is voor de bouw van 12 appartementen in drie verdiepingen op het Wilhelminaplein, welke gesitueerd zijn in langsrichting evenwijdig aan het perceel van betrokkenen. De schaduwwerking op de tuin van betrokkenen als gevolg van dit complex is, indien het gerealiseerd zou zijn, groot.

Wij overwegen dat blijvende privacy en bezonning in een tuin gelegen in het centrum van de stad niet gegarandeerd kan worden. Wij overwegen dat ook het plan voor 12 appartementen nabij het perceel van betrokkenen nadelige gevolgen had voor betrokkenen vanwege inkijk en privacy, wanneer dit gerealiseerd zou zijn. Wij achten de consequenties aanvaardbaar.

In een bestaande omgeving van 6 lagen is 10 lagen een hoogte-accent. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een opbouw van hoogtes van bouwmassa's, de hoogtes worden opgebouwd naar het accent. Deze markering ontbreekt in het alternatief dat betrokkenen in hun zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan voorstellen. Aan de Wilhelminastraat worden grondgebonden woningen gebouwd. Deze sluiten wat betreft bouwhoogte aan bij de bestaande woningen aan de Wilhelminastraat. De appartementen die aangezet worden aan de Wilhelminastraat en de hoek omgaan hebben een hoogte van vier lagen en sluiten met hun hoogte aan op het bestaande appartementencomplex van De Bongerd.

In de omgeving zijn hoogtes toegestaan van 25 m (appartementen Driesveldlaan oneven), 19 m (Ursulinencomplex), 18 m (Parallelweg, Stationsstraat) en 17 m (hoek Wilhelminasingel-Stationsstraat, randbebouwing plan Stationsgebied). De toren in het

Stationsgebied krijgt een hoogte van 29 m en vormt ook een hoogteaccent. De woontoren in het bestemmingsplan is hiermee vergelijkbaar. Het vrije uitzicht aan de oostzijde vanaf de woning van belanghebbende zal beperkt worden als gevolg van de geplande nieuwbouw, doch een blijvend vrij uitzicht kan in het centrum van een stad niet worden gegarandeerd.

In november 2007 was er inderdaad nog geen officieel plan, wel had de raad de locatie aangewezen. Er was toen nog geen stedenbouwkundig plan zodat nog niet besloten was of er ook appartementen gebouwd zouden worden. Het plan van 2005 was slechts één van de voorstellen die door marktpartijen zijn aangedragen en waarover toen door de gemeenteraad geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Er was noch in 2005 noch in 2007 sprake van een vastgesteld plan en dus van bestaand beleid. Betrokkenen zijn hierover juist geïnformeerd. Betrokkenen hadden kunnen weten dat een mogelijk plan voor de locatie zou kunnen leiden tot een daadwerkelijk plan. Pas wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden is er sprake van een definitief plan.

Dat de realisering van deze bouw mogelijkheden bepaalde gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van betrokkenen kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van planschade kan pas later worden beoordeeld. Een belanghebbende kan, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Overwegende ambtshalve dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan zullen worden aangebracht.

- Paragraaf 1.3 van de toelichting wordt aangepast nu gebleken is dat ook het bestemmingsplan 'In Onderdelen' deels van kracht is binnen het plangebied.
- Het bouwvlak van de bestemming 'Centrum' aan de zijde van de Wilhelminasingel wordt op de plankaart aangepast in verband met de opmerkingen die gemaakt zijn door de Welstandscommissie die mogelijk consequenties hebben voor het bouwplan. Het bouwvlak wordt in de rooilijn van de Wilhelminasingel gelegd.
- Binnen de bestemming 'Verkeer' is alleen een aanlegvergunning nodig voor die delen van het plangebied, waar een parkeergarage is toegestaan. In de overige delen van de bestemming 'Verkeer' is geen aanlegvergunningstelsel van kracht (art. 5.6.1. van de regels).
- Aan het aanlegvergunningstelsel dient in de regels de toelaatbaarheid toegevoegd te worden (art. 3.6.3., art. 4.6.3., art. 5.6.3., art. 6.7.3).
- Bij nader inzien dient er rekening mee gehouden te worden dat mogelijk een afzonderlijke in- en uitgang naar de parkeergarage vanuit het plein dient te worden gebouwd. Dit gebouwtje heeft een maximale oppervlakte van 12 m² en een maximale hoogte van 4,00 m. Hiertoe dient een aanduiding 'bijgebouwen' in de bestemming 'Verkeer' te worden opgenomen en dienen regels te worden gesteld (art. 5.2.3. wordt toegevoegd).
- Bij nader inzien dient het bijgebouw, waarvoor krachtens de regels (art. 6.4.) ontheffing verleend kan worden, een maximale hoogte te krijgen van 3,50 m (i.p.v. 3,20 m) en een maximale oppervlakte van 15 m² (i.p.v. 12 m²).

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld kan het, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Gezien de brief van de Minister van VROM van 26 mei 2009 en de brief van de provincie van 15 juni 2009 bestaat er een mogelijkheid dit te versnellen door in het onderhavige besluit de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken om eerder tot publicatie te mogen overgaan. Deswege wordt hierbij aan genoemde instanties een zodanig verzoek gedaan. Na ontvangst van de instemming van

zowel het Rijk als de provincie kan dan het bestemmingsplan direct bekend worden gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;

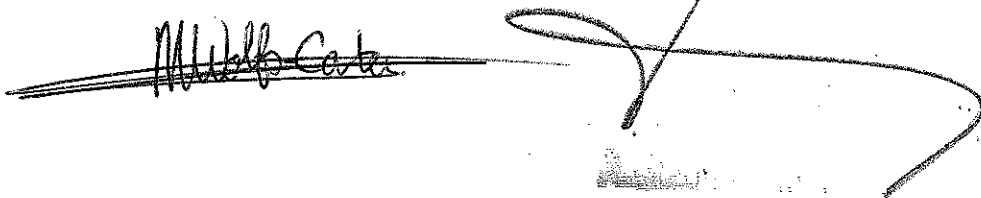
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2009
de griffier, de voorzitter,



Op grond van de Wet bescherming Persoonsgegevens is bovenstaand document geanonimiseerd in verband met de elektronische bekendmaking van dit besluit.

