

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 27 februari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aannemersbedrijf Jongen-Meulen b.v.
De heer J.G.M.J. de Monte
Postbus 31007
6370 AA Landgraaf

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 114 woningen in de woonblokken A/B/C en F/G/H van het plan Werthaboulevard, locatie landbouwbelang, op het adres Penitentenstraat 31 t/m 49B en Demeter 1 t/m 96 (v), Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers 4560, 4561, 4563, 4302, 4303.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2018/0153/OG/.

Besluit

Gelet op 2.10, en 2.12 lid 1 sub a. onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBDemeter-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:

1. dat wordt voldaan aan het gestelde in de bijlagen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat de haag bij grondgebonden woningen aan de Penitentenstraat 39 t/m 49 (v) uiterlijk binnen 9 maanden na de gereedkoming van de woningen wordt aangelegd met een planhoogte van minimaal 120 cm en in stand wordt gehouden op een maximale hoogte van 180 cm;
3. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan inclusief bouwterreininrichtingsplan ter goedkeuring wordt ingediend (o.a. uitgangspunten bemalingsplan, hoofdopzet verticale bouwputafscheiding, aanduiding hijszone, maatregelen bescherming omliggende bebouwing, maatregelen bescherming voetgangers, omvang van het bouwterrein, plaats van hekwerken en poorten, aan en afvoer, plaats keten, eventuele verkeersmaatregelen, bereikbaarheid voor de brandweer etc.);
4. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en tekeningen van de blokken A, B, C, F, G, H en T ter goedkeuring worden overlegd. Door u zijn alleen de uitgangspunten van het constructief ontwerp overlegd;
5. dat de woongebouwen en woningen met betrekking tot de bereikbaarheid en toegankelijkheid dienen te voldoen aan afdeling 4.4 van het Bouwbesluit. Hierbij wordt onder andere gewezen op hellingbanen in verband met de bereikbaarheid van de woongebouwen;
6. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een voorstel van de tijdelijke te treffen (tijdelijke) voorzieningen ter goedkeuring wordt overlegd, indien de bouw van onder andere de parkeerkelder blok T gefaseerd wordt uitgevoerd;

7. dat de luchtverversing van parkeerkelder blok A wordt uitgevoerd conform het rapport nummer M16396.401.1 de datum 7 november 2017;
8. dat een vloerafscheiding dient te voldoen aan afdeling 2.1 (belastingen) en afdeling 2.3 (vloerafscheiding) van het Bouwbesluit;
9. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden technische gegevens van het definitieve ventilatiesysteem ter beoordeling worden ingediend (leidingloop, plaats toe- en afvoervoorzieningen, verdunningsfactor e.d.);
10. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden aansluitdetails en materialen en kleuren van de eilanden rondom blokken B en C ter goedkeuring worden overlegd;
11. dat, indien mechanische ventilatie wordt toegepast in de woningen en gebouwen deze voorzien dienen te worden van een noodstop om de ventilatie af te schakelen in geval van een calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Aanvraag en toetsing

Op 27 februari 2018 is van Aannemersbedrijf Jongen-Meulen b.v., de heer J.G.M.J. de Monte, Postbus 31007, 6370 AA Landgraaf, geregistreerd onder nummer 2018/0153/OG/ een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen.

De aanvraag valt onder paragraaf 3.3 "uitgebreide voorbereidingsprocedure" van de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangegeven gevallen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld:

- voor het bouwen van 114 woningen in de woonblokken A/B/C en F/G/H van het plan Werthaboulevard, locatie landbouwbelang aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Omdat een onderdeel sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo. Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied. Het bouwplan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening maar kan door het opleggen van nadere voorschriften, hiermee in overeenstemming worden gebracht.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' vastgesteld op 9 maart 2010, in werking getreden op 7 mei 2010. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan. De woonblokken zijn verschoven ten opzichte van de bouwvlakken in het bestemmingsplan. Ook wijken de hoogtes af van het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Werthaboulevard, plandeel Landbouwbelang' is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij vinden het planvoornemen daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op voorafgaande afwegingen zijn wij bereid om genoemde afwijkingen te verlenen.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor het bouwen van 114 woningen in de woonblokken A/B/C en F/G/H van het plan Werthaboulevard, locatie landbouwbelang, een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Met aanvrager is vóór het verlenen van deze omgevingsvergunning een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt in verband met het verhaal van planschade. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Gevolgde procedure

Wij hebben op 11 april 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 12 april 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 mei 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Werthaboulevard, plandeel Landbouwbelang', Weert met bijbehorende planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBDemeter-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'ViaWeert', in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en 6.13 Bor.

De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 14 mei 2018 laten weten dat de vergunning is beoordeeld op de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van J.M. van Es, Ceres 25, 6001 WT Weert, d.d.19 mei 2018, binnengekomen 18 mei 2018.

De zienswijze richt zich enerzijds tegen de positionering van blok A. Hierbij wordt aangegeven dat de hoogbouw aanvankelijk aan de Penitentenstraat stond en de laagbouw aan de kanaalzijde. De afstand van blok A tot Ceres is ongeveer 9 meter. Hierdoor wordt de privacy van de bewoners van Ceres erg aangetast. Een zichtlijn vanaf de Kerkhoflaan mag niet overschreden worden volgende de architect. Er zit echter een bocht in het pad, dat de zichtlijn vormt. Normaal ligt op het einde van een zichtlijn bijvoorbeeld een mooi gebouw of een molen. Het plaatsen van een oude kraan, welke niet op de originele plaats komt, is niet terecht. Alle omwonenden zijn tegen het plaatsen van een kraan. De kraan is een gevaarlijke klimtoren voor de jeugd en stoort het wifi-signaal. Laat de kraan vervallen en verplaats blok A. Verder was er geen antwoord op de vraag waar de bouwvakkers hun auto moeten parkeren. Tevens is goed overleg nodig wat betreft het regenwater, aangezien er na elke bui regenwater in de te bouwen ruimte staat. Inspreker overweegt een planschadeverzoek in te dienen mocht er geen verandering komen in de gedachte van de zichtlijn en het verplaatsen van blok A.

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

De veronderstelling dat de bouwhoogten aan het kanaal aanvankelijk laag waren en die aan de Penitentenstraat aanvankelijk hoog klopt niet helemaal. In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' zijn de contouren van het voormalige complex Landbouwbelang opgenomen als maximale bouwhoogten, hierbij is een bouwhoogte tot zelfs 33 m toegelaten tussen de Penitentenstraat tot aan de Werthaboulevard. Daarnaast is in dit bestemmingsplan op de hoek van de Werthaboulevard met de Energiestraat een tweede gebouw met een hoogte van 18 m toegelaten.

De opeenvolgende bestemmingsplannen 'Beekpoort' en 'Binnenstad 2009' lieten grofweg een gebouw toe van maximaal 20 x 24 meter en maximaal 18 m hoog ter plaatse van blok A. Deze bouwmassa maakte deel uit van het stedenbouwkundig plan, waarin ook Ceres was opgenomen. Reeds ten tijde van de bouw van Ceres was bekend dat ter plaatse van blok A een dergelijk appartementencomplex kon worden gerealiseerd. De afstand tot Ceres was destijds ca. 9 m, dit is nu ca. 10 m. Volgens de omgevingsvergunning wordt het gebouw binnen eenzelfde contour ongeveer 1 m verder van het Ceresgebouw gepositioneerd, iets verschoven in zuidoostelijke richting en heeft het gebouw een hoogte van maximaal 14 m. De bouwhoogte is lager dan destijds was toegestaan en geeft dus minder schaduw. Het uitzicht wijzigt iets maar neemt niet af. Om aan het aspect privacy tegemoet te komen, zijn met name de entreepartij en de slaapkamers aan de zijde van Ceres gepositioneerd. Ook zijn de raamopeningen kleiner gemaakt ten opzichte van een eerder ontwerp. Een gevel zonder ramen biedt ons inziens veel minder kwaliteit.

In het Beeldkwaliteitsplan is de onderbouwing opgenomen voor de positionering van twee appartementencomplexen met een maximale hoogte van 20 m aan de Werthaboulevard en een, met een maximale hoogte van 14 m veel lager geworden appartementencomplex, ter plaatse van blok A. Aan de Penitentenstraat zijn vervolgens nog 6 grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers gerealiseerd. Met een aantal van 114 woningen is de bebouwingsdichtheid ook lager dan op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' mogelijk was met 142 woningen.

In het Beeldkwaliteitsplan is onderbouwd waarom de zichtlijn belangrijk is. De historische Kerkhoflaan wordt zo denkbeeldig doorgetrokken tot het kanaal, zodat een doorzicht ontstaat tussen de gebouwen. Verder maakt de kraan geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Derhalve wordt daar niet verder op ingegaan.

Voor auto 's van de bouwvakkers worden zoveel als mogelijk binnen de bouwhekken parkeerplaatsen voorzien. Dit geldt ook voor de plaatsing van de bouwketen.

Met betrekking tot het water overwegen wij dat het wateraspect uitgewerkt is in de omgevingsvergunning en dat voldoende capaciteit wordt gerealiseerd, om regenwater op te vangen, te bergen en te laten infiltreren.

Ten aanzien van eventuele planschade kan inspreker een verzoek indienen zodra de vergunning onherroepelijk is. Op voorhand kan echter niet vastgesteld worden of er ook sprake is van planschade.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Zienswijze van M.W.A. van den Berg, Ceres 29, 6001 WT Weert, d.d. 21 mei 2018, binnengekomen 22 mei 2018.

De zienswijze richt zich tegen de kraan. Vrijwel alle bewoners zijn tegen plaatsing van de kraan. Dat is tijdens een bijeenkomst bij Antje van de Statie d.d. 26 juni 2017 al aangegeven. Daarnaast acht inspreker het bouwen van een appartementencomplex op 9 tot 10 meter afstand van Ceres onacceptabel in verband met lichtinval.

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

De kraan maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Derhalve wordt daar niet verder op ingegaan.

De opeenvolgende bestemmingsplannen 'Beekpoort' en 'Binnenstad 2009' lieten grofweg een gebouw toe van maximaal 20 x 24 meter en maximaal 18 m hoog ter plaatse van blok A. Deze bouwmassa maakte deel uit van het stedenbouwkundig plan, waarin ook Ceres was opgenomen. Reeds ten tijde van de bouw van Ceres was bekend dat ter plaatse van blok A een dergelijk appartementencomplex kon worden gerealiseerd. De afstand tot Ceres was destijds ca. 9 m, dit is nu ca. 10 m. Volgens de omgevingsvergunning wordt het gebouw binnen eenzelfde contour ongeveer 1 m verder van het Ceresgebouw gepositioneerd, iets verschoven in zuidoostelijke richting en heeft het gebouw een hoogte van maximaal 14 m. De bouwhoogte is lager dan destijds was toegestaan en geeft dus minder schaduw. Om aan het aspect privacy tegemoet te komen, zijn met name de entreepartij en de slaapkamers aan de zijde van Ceres gepositioneerd. Ook zijn de raamopeningen kleiner gemaakt ten opzichte van een eerder ontwerp. Een gevel zonder ramen biedt ons inziens veel minder kwaliteit.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

3. Zienswijze van Vereniging van Eigenaren Ceres, de heer S. Breeuwer, voorzitter, p/a Ceres 43, 6001 WT Weert, d.d. 22 mei 2018, binnengekomen 23 mei 2018.

De zienswijze richt zich tegen blok A. Inspreker had verwacht dat met de bewoners rekening gehouden zou worden. Op korte afstand van Ceres wordt woonblok A gepland, de bewoners worden hierdoor ernstig in hun privacy aangetast. De reden zou een zichtlijn zijn. Echter de noodzaak van een zichtlijn is niet aangetoond en richt zich niet op een oriëntatiepunt. Verder zit er een slinger in het pad. Met nietszeggende pergola's wordt getracht de denkbeeldige lijn te accentueren. Woonblok A kan daarom in zuidelijke richting opgeschoven worden. De afstand tot Ceres wordt dan groter, de privacy verbeterd.

Inspreker geeft voorts aan dat de grondgebonden woningen aan het kanaal verwisseld zijn voor woontorens, waardoor het uitzicht verslechtert.

Tijdens de bouwfase wordt veel overlast verwacht van verkeer, stof en geluid. Verwacht wordt dat er maatregelen genomen worden.

De kraan past niet in de huidige omgeving met woonfunctie. De kraan is als los element buitensporig hoog. Voorgesteld wordt om een stilistische herinnering aan de kraan te maken, bijvoorbeeld een straatnaam, een naam van een woonblok of een herinneringsplaquette.

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

De opeenvolgende bestemmingsplannen 'Beekpoort' en 'Binnenstad 2009' lieten grofweg een gebouw toe van maximaal 20 x 24 meter en maximaal 18 m hoog ter plaatse van blok A. Deze bouwmassa maakte deel uit van het stedenbouwkundig plan, waarin ook Ceres was opgenomen. Reeds ten tijde van de bouw van Ceres was bekend dat ter plaatse van blok A een dergelijk appartementencomplex kon worden gerealiseerd. De afstand tot Ceres was destijds ca. 9 m, dit is nu ca. 10 m. Volgens de omgevingsvergunning wordt het gebouw binnen eenzelfde contour ongeveer 1 m verder van het Ceresgebouw gepositioneerd, iets verschoven in zuidoostelijke richting en heeft het gebouw een hoogte van maximaal 14 m. De bouwhoogte is lager dan destijds was toegestaan en geeft dus minder schaduw. Het uitzicht wijzigt iets maar neemt niet af. Om aan het aspect privacy tegemoet te komen, zijn met name de entreepartij en de slaapkamers aan de zijde van Ceres gepositioneerd. Ook zijn de raamopeningen kleiner gemaakt ten opzichte van een eerder ontwerp. Een gevel zonder ramen biedt ons inziens veel minder kwaliteit.

In het Beeldkwaliteitsplan is onderbouwd waarom de zichtlijn belangrijk is. De historische Kerkhoflaan wordt zo denkbeeldig doorgetrokken tot het kanaal, zodat een doorzicht ontstaat tussen de gebouwen. Er ontstaat wel degelijk een zichtlijn vanaf de Kerkhoflaan naar het kanaal. Het slingerpad doorbreekt deze zichtlijn niet.

Het is een misverstand dat er oorspronkelijk grondgebonden woningen aan het kanaal zouden worden geprojecteerd. Aan het kanaal zouden woonblokken van 9 m tot maximaal 33 m mogelijk zijn. Het uitzicht zou met een dergelijk plan veel minder zijn dan thans het geval is. Ons inziens verbetert de situatie voor de bewoners van Ceres ten opzichte van de geldende bebouwingsmogelijkheden.

Tijdens de bouwfase worden zoveel als mogelijk maatregelen genomen om de overlast te beperken. Dit is eerder ook toegezegd tijdens de informatiebijeenkomst op 8 mei 2018.

Verder maakt de kraan geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Derhalve wordt daar niet verder op ingegaan.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

4. Zienswijze van L. op den Buijsch, Ceres 21, 6001 WT Weert, d.d. 23 mei 2018, binnengekomen 23 mei 2018.

De zienswijze richt zich op de afstand van blok A tot Ceres. Dit is te dicht bij de woningen, de privacy wordt aangetast, de leefruimten zijn volledig op deze zijde georiënteerd.

Er bestaan twijfels bij het verhaal van de zichtlijn. Hiervoor zijn geen historische aanknopingspunten. Door een slinger in het pad wordt de zichtlijn losgelaten. Er is geen oriëntatiepunt aanwezig. De pergola's zijn elementen die nergens terug te vinden zijn in de omgeving.

Met de bewoners van de Penitentenstraat wordt wel rekening gehouden door de appartementen te verwisselen voor grondgebonden woningen. De aantasting als gevolg van het appartementencomplex is veel groter.

Verzocht wordt de afstand van blok A tot Ceres te vergroten. Wanneer dit niet gebeurt zal een verzoek om compensatie van waardevermindering worden ingediend.

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

De opeenvolgende bestemmingsplannen 'Beekpoort' en 'Binnenstad 2009' lieten grofweg een gebouw toe van maximaal 20 x 24 meter en maximaal 18 m hoog ter plaatse van blok A. Deze bouwmassa maakte deel uit van het stedenbouwkundig plan, waarin ook Ceres was opgenomen. Reeds ten tijde van de bouw van Ceres was bekend dat ter plaatse van blok A een dergelijk appartementencomplex kon worden gerealiseerd. De afstand tot Ceres was destijds ca. 9 m, dit is nu ca. 10 m. Volgens de omgevingsvergunning wordt het gebouw binnen eenzelfde contour ongeveer 1 m verder van het Ceresgebouw gepositioneerd, iets verschoven in zuidoostelijke richting en heeft het gebouw een hoogte van maximaal 14 m. De bouwhoogte is lager dan destijds was toegestaan en geeft dus minder schaduw. Het uitzicht wijzigt iets maar neemt niet af. Om aan het aspect privacy tegemoet te komen, zijn met name de entreepartij en de slaapkamers aan de zijde van Ceres gepositioneerd. Ook zijn de raamopeningen kleiner gemaakt ten opzichte van een eerder ontwerp. Een gevel zonder ramen biedt ons inziens veel minder kwaliteit.

In het Beeldkwaliteitsplan is onderbouwd waarom de zichtlijn belangrijk is. De historische Kerkhoflaan wordt zo denkbeeldig doorgetrokken tot het kanaal, zodat een doorzicht ontstaat tussen de gebouwen. Er ontstaat wel degelijk een zichtlijn vanaf de Kerkhoflaan naar het kanaal. Het slingerpad doorbreekt deze zichtlijn niet. De pergola's zijn nog maar een idee en maken geen deel uit van deze omgevingsvergunning. De pergola's zijn geprojecteerd in de openbare ruimte. Afgesproken is dat de inrichting van de openbare ruimte verder wordt uitgewerkt met een klankbordgroep van omwonenden.

Ten aanzien van eventuele waardevermindering kan inspreker een verzoek om planschade indienen zodra de vergunning onherroepelijk is. Op voorhand kan echter niet vastgesteld worden of er ook sprake is van planschade.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

5. Zienswijze van Boskamp Willems advocaten, de heer R.A. van Helvoirt, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven, d.d. 4 juni 2018, binnengekomen 4 juni 2018.

De zienswijze is ingediend namens de heer en mevrouw Breeuwer, Ceres 23, 6001 WT Weert. Bij brief d.d. 25 mei 2018 heeft de gemeente de gelegenheid gegeven om uiterlijk 6 juni 2018 een aanvulling te geven op een pro forma zienswijze d.d. 22 mei 2018, ingekomen op 23 mei 2018.

Aantasting privacy en woongenot

Door gebouw A wordt belanghebbende ernstig aangetast in zijn privacy en zijn woongenot, mede door de grote ramen in zijn appartement. De enige lichtinval en het vrije uitzicht komt van de zijde waar gebouw A wordt gesitueerd. Gebouw A wordt op 9-10 m afstand gesitueerd. Zicht tot in de woning van belanghebbende is gemakkelijk, mede aangezien een groot aantal ramen in de gevel wordt gerealiseerd. De afstand tussen overige gebouwen is aanzienlijk groter.

Het idee is een zichtlijn vanuit de Kerkhoflaan met een ruimtelijk accent dat herinnert aan het industriële verleden. Dit idee is achterhaald wanneer de kraan niet terug komt. Er is dan geen oriëntatiepunt meer. Bovendien slingert het pad, waardoor de zichtlijn wordt losgelaten. Nu er geen sprake meer is van een zichtlijn kan gebouw A worden opgeschoven.

De lichtinval wordt beperkt, er is veel schaduwval. Deze zou in algemene zin gunstiger worden ten opzichte van het eerdere planvoornemen. Er vindt ernstige aantasting plaats van het woongenot van belanghebbende. Bij de verkoop van de woning zou zijn medegedeeld dat woningen op een afstand van minimaal 50 m zouden worden gerealiseerd.

Overlast

De wind die tussen de gebouwen door gaat jagen zorgt voor geluidsoverlast. Dat is nu reeds het geval. Onduidelijk is ook hoe het werkverkeer zich gaat verplaatsen. Op geen enkele manier is duidelijk gemaakt welke maatregelen er worden genomen om overlast te voorkomen.

Bestemmingsplan

Opmerkelijk is dat in 2010 een bestemmingsplan voor dit gebied is vastgesteld en dat er nu van wordt afgeweken. Er is geen rechtszekerheid. Verder wordt aangegeven dat de herziening van het bestemmingsplan waarschijnlijk pas rond zal zijn na realisering.

Stedenbouwkundig aspect

Belanghebbende is zelf stedenbouwkundige geweest. De zichtlijn heeft geen zicht op iets, daarom is het ook geen zichtlijn. Het gehele plan past verder niet in het karakter van

Weert. Weert is meer een groot dorp, ook al heeft het stadsrechten. Het plan is ontwikkeld door stedenbouwkundigen uit de randstad. Zij hebben geen gevoel het karakter van Weert. Er wordt een skyline gemaakt die niet past bij het karakter van Weert.

Geluidsaspect

Het lijkt er op dat het geluidsonderzoek alleen betrekking heeft op de locatie van de tennishallen. Hierdoor is de ontwerp omgevingsvergunning niet van een geluidsonderzoek voorzien.

Waardevermindering

Waardevermindering van de woning van belanghebbende zal worden verhaald. Enerzijds betreft het planschadevergoeding. Anderzijds dient de waarde te worden aangepast in het kader van de onroerendzaakbelasting.

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

Aantasting privacy en woongenot

De opeenvolgende bestemmingsplannen 'Beekpoort' en 'Binnenstad 2009' lieten grofweg een gebouw toe van maximaal 20 x 24 meter en maximaal 18 m hoog ter plaatse van blok A. Deze bouwmassa maakte deel uit van het stedenbouwkundig plan, waarin ook Ceres was opgenomen. Reeds ten tijde van de bouw van Ceres was bekend dat ter plaatse van blok A een dergelijk appartementencomplex kon worden gerealiseerd. De afstand tot Ceres was destijds ca. 9 m, dit is nu ca. 10 m. Volgens de omgevingsvergunning wordt het gebouw binnen eenzelfde contour ongeveer 1 m verder van het Ceresgebouw gepositioneerd, iets verschoven in zuidoostelijke richting en heeft het gebouw een hoogte van maximaal 14 m. De bouwhoogte is lager dan destijds was toegestaan en geeft dus minder schaduw. Het uitzicht wijzigt iets maar neemt niet af. Om aan het aspect privacy tegemoet te komen, zijn met name de entreepartij en de slaapkamers aan de zijde van Ceres gepositioneerd. Ook zijn de raamopeningen kleiner gemaakt ten opzichte van een eerder ontwerp. Een gevel zonder ramen biedt ons inziens veel minder kwaliteit.

Verder overwegen wij dat op 9 april 2014 een bouwvergunning van 8 december 2009 voor de bouw van een appartementencomplex met 12 woningen in 6 bouwlagen globaal ter plaatse van blok A is ingetrokken. Het gestelde ten aanzien van de afstand van 50 meter kunnen wij dan ook niet plaatsen.

In het Beeldkwaliteitsplan is onderbouwd waarom de zichtlijn belangrijk is. De historische Kerkhoflaan wordt zo denkbeeldig doorgetrokken tot het kanaal, zodat een doorzicht ontstaat tussen de gebouwen. Er ontstaat wel degelijk een zichtlijn vanaf de Kerkhoflaan naar het kanaal. Het slingerpad doorbreekt deze zichtlijn niet.

Overlast

Bij hoogbouw kan windhinder een rol spelen. Maar dit is ons inziens nauwelijks meetbaar. Tijdens de bouwfase worden zoveel als mogelijk maatregelen genomen om de overlast te beperken. Dit is eerder ook toegezegd tijdens de informatiebijeenkomst op 8 mei 2018.

Bestemmingsplan

Inzichten kunnen in de loop der tijd veranderen. Feit is dat de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de locatie Landbouwbelang minder dicht bebouwd is dan het oorspronkelijke plan. Het aantal woningen wordt tenslotte verminderd van 142 naar 114. Verder wordt verwezen naar hetgeen is overwogen onder het eerste punt.

Stedenbouwkundig aspect

Voor wat betreft de zichtlijn wordt verwezen naar het eerste punt. Voor wat betreft de bouwmassa is in het Beeldkwaliteitsplan overwogen waarom hier wel grotere massa's op zijn plaats zijn. Hier heeft namelijk fors grotere industriële bebouwing gestaan. Het plan refereert hier aan. Aan het kanaal is dergelijke bebouwing nog aanwezig, zoals het complex van Unicorn, op het bedrijventerrein Kanaalzone I (in zuidwestelijke richting van het plangebied).

Geluidsaspect

Het geluidsonderzoek is inderdaad uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Tennishallen. De zoneplichtige wegen zijn echter dezelfde als die voor onderhavige omgevingsvergunning. Het akoestisch onderzoek is daarom bruikbaar. In afbeelding 3 zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek gevisualiseerd. Het plangebied van onderhavige vergunning is hierin opgenomen. Gebleken is dat overal aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Waardevermindering

Ten aanzien van eventuele waardevermindering kan inspreker een verzoek om planschade indienen zodra de vergunning onherroepelijk is. Op voorhand kan echter niet vastgesteld worden of er ook sprake is van planschade. Voor wat betreft de onroerendzaakbelasting geldt een afzonderlijk traject. Dat hangt niet samen met deze omgevingsvergunning.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Weert, 14 juni 2018

nr.: 2018/0153

Namens burgemeester en wethouders,

Margot van den Broeke

hoofd a.i. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Enkele algemene richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken.

Geldigheidsduur.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken, indien:

- a. blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- c. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat.

Voorschriften omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Eventueel bij een omgevingsvergunning gestelde voorschriften moeten worden nageleefd.

Bij nalatigheid is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd.

Voor wijzigingen in het plan tijdens de bouw is vaak vooraf vergunning van burgemeester en wethouders vereist. Het verdient aanbeveling hiervoor vooraf contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Mededelingen aan gemeente.

Start bouwwerkzaamheden

- De start van de bouwwerkzaamheden dient u tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te melden.

Storten Beton

- Indien u van plan bent beton te storten dient u dit 2 werkdagen vóór stort per mail te melden via handhavingbouwen@weert.nl

Beëindiging bouwwerkzaamheden

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld.
Let op! Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen of gegeven voordat de werkzaamheden gereed zijn gemeld.

De start- en gereedmelding kunt u doen via het digitale formulier "Statuswijziging". Dit formulier kunt u vinden op de website www.weert.nl/omgevingsvergunning onder het tabblad "formulieren".

Beschikt u niet over een internetverbinding? Dan kunt u de melding ook telefonisch doorgeven via (0495) 575 000.

Uitzetten.

Alvorens met de bouw wordt begonnen moet van gemeentewege de rooilijn en de hoogte van het peil ten opzichte van de weg ter plaatse worden aangegeven.

Kwaliteitseisen.

Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk. Aan de gestelde eisen wordt voldaan, indien de uitvoering geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.