

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 07 juni 2010;

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 17 maart 2010 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 18 maart 2010 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 28 april 2010, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage liggen het ontwerpbestemmingsplan 'Boshoverweg-Jankushofstraat' 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 websites www.weert.nl/bekendmakingen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plan betreft de ontwikkeling van 17 patiowoningen op het perceel Boshoverweg 30, gelegen op de hoek van de Boshoverweg en de Jankushofstraat in Weert. Het perceel is 7.065 m² groot en is gelegen binnen de bebouwde kom in een omgeving waar vanaf het jaar 2000 de wijk Boshoven is uitgebreid met het plan Vrakker-West. Daarbij is destijds het perceel Boshoverweg 30 met daarop één woning ingepast. Het nu ontwikkelde inbreidingsplan sluit aan op de overwegende woonfunctie in de omgeving. In de toelichting op het bestemmingsplan is een nadere motivering op het plan opgenomen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen/reacties kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en zijn de overwegingen dienaangaande opgenomen.

1. Reactie van de Gedeputeerde Staten van Limburg te Maastricht

Namens Gedeputeerde Staten is schriftelijk kenbaar gemaakt dat de beoordeling van het plan op mogelijke strijdigheden met provinciale belangen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

2. Reactie van Waterschap Peel- en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Het Watertoetsloket geeft een positief wateradvies af. Gelet hierop geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze d.d. 26.03.2010

De bestemmingsplanwijziging laat een aanzienlijke toename van het aantal woningen op het perceel toe van 1 naar 17, met daarmee een verlies aan groen en natuur. Dit heeft een aantasting tot gevolg van het open karakter en de karakteristiek van de afwisselende omgeving met bebouwing op grote percelen. Er is bezwaar tegen de enorme bouwmassa / bouwoppervlakte. In eerdere plannen werd Boshoverweg 30 aangemerkt als cultuurhistorisch erfgoed. Nog in 2008 werd inbreiding als ongewenst benoemd.

Er volgt een behoorlijke toename van het aantal verkeersbewegingen tegenover de woning Boshoverweg 17 van 85 mvt/etmaal. Er wordt ten onrechte uitgegaan van 30 km-wegen terwijl op de Boshoverweg een snelheid van 50 km/u is toegestaan. De toename van verkeer op met name de ontsluiting aan de Boshoverweg is onvoldoende onderzocht qua veiligheid en geluid.

Er staat niet vast dat er behoefte bestaat aan zoveel van deze seniorenwoningen op deze plaats in de wijk Boshoven. Volgens de dorpsraad zou er in de wijk behoefte zijn aan starterswoningen en behoefte aan seniorenwoningen op een locatie tegenover de kerk van Boshoven.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

Er is inderdaad sprake van een aanmerkelijke toename van het aantal woningen en een aantasting van de openheid van het gebied. Dat wordt echter toelaatbaar geacht, gelet op de oppervlakte van het perceel en de verdere omgeving. Het perceel Boshoverweg 30 is in het geldende bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1^e partiële herziening Bedrijven-terreinen Oost en West" bestemd voor 'wonen'. Daarbinnen heeft een eigenaar ruime mogelijkheden en bevoegdheden om het perceel / de tuin naar eigen inzicht in te richten en (deels) te bebouwen. Op de plankaart van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een aanduiding 'bouwvlak' en 'bijbouwvlak' aangegeven. In het bijbouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht met een totale oppervlakte van 150 m², een goothoogte van 3,2 meter en een nokhoogte van 6 meter.

In de toelichting op dat bestemmingsplan (vastgesteld op 10 december 2008) is aangegeven dat het perceel Boshoverweg 30 cultuurhistorische waarden heeft. Er is echter geen regeling dienaangaande in de voorschriften of een aanduiding op de plankaart. Verder is het pand Boshoverweg 30 niet aangewezen als monument.

In diezelfde toelichting op het bestemmingsplan is onder paragraaf 5.2 aangegeven dat onder andere voor het perceel Boshoverweg 30 nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn.

Deze waren in 2008 echter nog onvoldoende concreet om op te nemen in dat op actualisering gerichte bestemmingsplan. Er werd dus rekening gehouden met mogelijke inbreiding op dit perceel. Door de keuze voor overwegend bebouwing in één bouwlaag wordt het ruimtelijk effect van het bouwplan beperkt. Deze keuze voor patiowoningen heeft wel tot gevolg dat er op het perceel sprake is van aaneengesloten bebouwing met verbindende tuinmuren in metselwerk. Desondanks betreft het kavels van circa 250 tot 400 m². Voor de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit ervan wordt de bebouwing met patiowoningen op deze locatie als passend aangemerkt.

Het voornemen om het perceel Boshoverweg 30 aan te merken als een inbreidingslocatie is tevens opgenomen in paragraaf 5.10 van de op 18 maart 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Fase 1-document.

Het te bebouwen perceel wordt ontsloten via twee T- aansluitingen op de bestaande wegenstructuur: de Boshoverweg en de Jankushofstraat. Eerstgenoemde weg is circa 6 meter breed en sluit via de Luciastraat en de Princenweg / Suffolkweg aan op de Ringbaan. Het aantal van circa 85 voertuigbewegingen per etmaal vormt geen probleem voor de twee genoemde ontsluitingen en de capaciteit van de genoemde wegenstructuur. De ontsluiting van het plan is niet gelegen tegenover de woning Boshoverweg 17. Voor de Boshoverweg geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De markering en het verkeersbord zijn te vinden aan het begin van de Boshoverweg bij de Princenweg en nabij de Burcht.

Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen toe. Deze inbreidingslocatie in de wijk Boshoven is geschikt voor de realisering van deze woningen. Het plan is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010. De wijkraad Boshoven heeft juist altijd gepleit voor de bouw van seniorenwoningen op deze locatie, omdat het aantal seniorenwoningen in de wijk Boshoven naar verhouding te gering is om de vergrijzing in de wijk op te kunnen vangen, mede gezien de omvang van de wijk. Het betreft de grootste wijk van Weert. De vergrijzing zal aanzienlijke gevolgen hebben voor de gewenste woonkwaliteit. De gemeente is er tevreden mee dat de locatie behouden is voor huisvesting van senioren, zoals dit ook een wens is van de wijkraad. De locatie van de witte school zal naar verwachting ingevuld worden met huisvesting voor zorgbehoevenden, waaronder senioren. Een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een Samen Zorgen Huis loopt. De SIR participeert in de ontwikkeling. Mogelijk zullen niet alle woningen afgezet worden via SIR. Dit is mede een gevolg van de economische omstandigheden. In Boshoven zijn veel starterswoningen aanwezig binnen de bestaande woningvoorraad. Gezien de demografische ontwikkelingen is het toevoegen van starterswoningen niet noodzakelijk.

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

4. Zienswijze d.d. 30.03.2010

De bestaande patiothuin van Siemkushofstraat 13 grenst aan een grote tuin met planten, bomen en vogels. Dit wordt gewijzigd in een grote massa steen en asfalt. De keuze om destijds het huis te kopen had vooral te maken met de achterliggende tuin. De gedachte kwam destijds niet op om te verwachten dat een dergelijke wijziging zou komen.

5. Zienswijze d.d. 15.04.2010 en 16.04.2010 en

6. Zienswijze d.d. 19.04.2010

Er is vooral bezwaar tegen de hoogte van de nieuwbouw aangezien nu rondom woningen liggen met 1 bouwlaag. Er dreigt een woning met kap te komen pal achter het perceel. Er dreigt nu een massieve kap te worden gerealiseerd achter het perceel. De belangen van de bewoners Siemkushofstraat worden miskend. De afstand tot de bestaande woningen is te klein, met als gevolg een ernstige inbreuk op het woon- en leefklimaat. Er worden teveel woningen op een te klein perceel gepropt, waardoor er geen afstand is ten opzichte van omliggende woningen. Dit past ruimtelijk niet in deze omgeving die zich kenmerkt door lage bebouwing in het groen met open ruimtes. Vanuit dakramen en dakkapellen is er straks direct uitzicht op de woning en achtertuin van Siemkushofstraat 9. Dit is een ernstige aantasting van de privacy. Een raam binnen 2 meter van de erfgrans is in strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De woningen zorgen voor een aanzienlijke beperking van het uitzicht aan de achterzijde. Er resteert enkel nog uitzicht op de enorme achtergevel met verdiepings-kap van de nieuwe woning direct tegen het perceel. Er zijn foto's van de nieuwe situatie bij de zienswijze gevoegd. Het is de vraag of uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening woningen met een kap op deze locatie toegestaan kunnen worden op deze korte afstand van andere woningen. De aspecten privacy, uitzicht en rust voor omwonenden zijn niet gewogen. Ook het toetreden van licht en lucht wordt door de nieuwe bebouwing belemmerd. Het maaiveld ter plaatse van de nieuwe woningen ligt circa 60 cm lager dan de bestaande woningen aan de Siemkushofstraat. Gevreesd moet worden voor verzakking van de woning als de achtergelegen percelen worden afgegraven. Gevraagd wordt om vrijwaring van schade en/of beperkingen. Een mogelijke planschadevergoeding voor woningen in de omgeving is slechts een pleister op de wond.

7. Zienswijze d.d. 22.04.2010

De bestemmingsplanwijziging laat een aanzienlijke toename van het aantal woningen op het perceel toe van 1 naar 17, met daarmee een verlies aan groen en natuur. Dit heeft een aantasting tot gevolg van het open karakter en de karakteristiek van de afwisselende omgeving met bebouwing op grote percelen. Er is bezwaar tegen de enorme bouwmassa/bouwoppervlakte. In eerdere plannen werd Boshoverweg 30 aangemerkt als cultuurhistorisch erfgoed. Nog in 2008 werd inbreiding als ongewenst benoemd. De belangen van de bewoners Siemkushofstraat worden miskend en dit geeft een achteruitgang in vrijheid en woongenot door de bouw van woningen met kappen.

Er was geen aanwijzing dat het perceel van 7.000 m² bebouwd zou worden. Er is bezwaar tegen bebouwing van het perceel, maar helemaal tegen twee bouwlagen. De maximale nokhoogte van 7.20 m in het plan neemt het gehele uitzicht aan de achterzijde weg. Met bebouwing in één bouwlaag is dat minder het geval. Kopers van een woning met verdieping zouden kunnen kiezen voor een van de andere kavels in het plan, waar geen bestaande kavels direct tegen liggen. Verder is er bezwaar tegen het plaatsen van dakramen of dakkapellen in de achtergevel. Het is niet passend om achter de eenlaagse woningen aan de Siemkushofstraat op zo korte afstand over te gaan naar woningen met een verdieping. De massieve bebouwing zal het toetreden van lucht en licht beperken. Er zijn foto's bij de zienswijze gevoegd waaruit blijkt dat het uitzicht volledig verdwijnt.

De achtererfgrans van de kavels 9, 10, 11 en 12 dient op aanmerkelijk grotere afstand te komen dan 2 centimeter. De nieuwe kavels liggen 65 cm lager dan de woningen aan de

Siemkushofstraat. Ondergraving van de fundering zal een probleem gaan vormen, alsmede geluidsoverdracht via de muur en vochtvorming. Gevraagd wordt om vrijwaring van schade en/of beperkingen. Wijziging van het bestemmingsplan leidt tot planschade. Verzocht wordt om het geldende bestemmingsplan niet te wijzigen of in ieder geval aan te passen voor de kavels 9 tot en met 12 voor wat betreft de nokhoogte van 7.20 meter en voldoende afstand van de nieuwe bebouwing.

--- Ten aanzien van de zienswijzen onder **4, 5, 6 en 7**, wordt het volgende overwogen: Het ontwerpbestemmingsplan Boshoverweg-Jankushofstraat laat binnen het bouwvlak woonbebouwing toe met een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 7,20 meter. De maximale bouwhoogte van 7,20 meter heeft betrekking op de 2 gehele bouwvlakken zoals op de plankaart aangegeven. Het bouwplan bestaat echter uit patiowoningen die overwegend bestaan uit één bouwlaag en een bijbehorende patio. Op een gedeelte aan de voorzijde van de woning, groot circa 60 m², is een kap voorzien met een nokhoogte van 7,20 meter. In verband daarmee kan op de plankaart de mogelijkheid om te bouwen tot een hoogte van 7,20 meter beperkt blijven tot een oppervlakte van maximaal 65 m² per woning, gelegen aan de voorzijde. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

De kap van de woningen c.q. de hogere bouwhoogte komt dan niet tot aan de achterzijde van het perceel/de woningen aan de Siemkushofstraat. De kap is gesitueerd op circa 15 meter afstand van de percelen Siemkushofstraat 7, 9, 11 en 13 en de nok is gelegen op circa 19 meter afstand daarvan. In de huidige situatie mogen (volgens het bestemmingsplan) bijgebouwen op het perceel Boshoverweg 30 tot aan de perceelsgrens met de woningen aan de Siemkushofstraat worden gerealiseerd met een goothoogte van 3,20 meter en een nokhoogte van 6 meter. In het bestemmingsplan voor het perceel Boshoverweg 30 wordt de bebouwing die grenst aan de percelen aan de Siemkushofstraat (zoals hiervoor aangegeven) maximaal 3,50 meter hoog. Het bouwvlak waar een bouwhoogte van 7,20 m wordt toegelaten wordt beperkt tot het gedeelte met een oppervlakte van maximaal 65 m² per woning, gesitueerd aan de straatzijde van de woning.

Het perceel Boshoverweg 30 zal bij uitvoering van het bouwplan inderdaad een gewijzigd aanzicht krijgen door de aanmerkelijke toename van bebouwing en een vermindering van de openheid van het gebied. Dat wordt echter toelaatbaar geacht, gelet op de oppervlakte van het perceel en de verdere omgeving. Niet gesteld kan worden dat het hier de enige open/groene ruimte is in de omgeving.

Het perceel Boshoverweg 30 is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor 'wonen'. Daarbinnen heeft een eigenaar ruime mogelijkheden en bevoegdheden om het perceel / de tuin naar eigen inzicht in te richten en (deels) te bebouwen. Op de plankaart van dat bestemmingsplan is ter plaatse een aanduiding 'bouwvlak' en 'bijbouwvlak' tot aan de percelen aan de Siemkushofstraat aangegeven. Door de keuze voor overwegend bebouwing in één bouwlaag wordt het ruimtelijk effect van het plan beperkt. Deze keuze voor patiowoningen heeft wel tot gevolg dat er op het perceel sprake is van aaneengesloten bebouwing met verbindende tuinmuren in metselwerk. Daardoor komt de bebouwing ook tot tegen de woningen en patio's aan de Siemkushofstraat. De patio's van de te bouwen woningen zijn echter op een aantal meters afstand gelegen van de woningen. Voor wat betreft mogelijk uitzicht in de tuinen en op de woningen aan de Siemkushofstraat wordt overwogen dat die mogelijkheid aanzienlijk wordt beperkt door de hiervoor aangegeven wijziging op het ontwerpplan.

Het voornemen om het perceel Boshoverweg 30 aan te merken als een inbreidingslocatie is tevens opgenomen in paragraaf 5.10 van de op 18 maart 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Fase 1-document.

In de zienswijze wordt aangegeven dat het niet meer mogelijk is om op de woningen aan de Siemkushofstraat een tweede bouwlaag te realiseren. Conform het geldende bestemmingsplan mag de goothoogte en bebouwingshoogte van hoofdgebouwen aan de Siemkushofstraat respectievelijk 6 en 9 meter bedragen.

Voor wat betreft het risico van verzakking van bebouwing door graafwerk op het aangrenzende perceel Boshoverweg 30 wordt overwogen dat op grond van het geldende plan aldaar ook

bebouwing is toegestaan. Eventuele schade als gevolg van de bouw- en/of graafwerkzaamheden komt voor rekening van de desbetreffende aannemer/opdrachtgever.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van 7.20 m, die nu overal in het bouwvlak is toegestaan, wordt beperkt tot die gedeelten van het bouwvlak, waar het aanbrengen van een kap wordt aangeboden. De overige gedeelten van het bouwvlak krijgen een maximale bouwhoogte van 3,50 m.

Overwegende dat als ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan aan artikel 3.1 van de regels wordt toegevoegd: 'k. hondentoilet.'

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 Limburg 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 'Boshoverweg - Jankushofstraat' vast te stellen en het voorstel om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal verzekerd is via een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO-standaarden 2008 in procedure is gebracht en vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

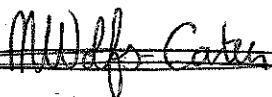
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Besluiten om het bestemmingsplan "Boshoverweg-Jankushofstraat" gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten om het bestemmingsplan aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart (GBKN) van juli 2009 en de kadastrale ondergrond van juli 2009.
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
4. De VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

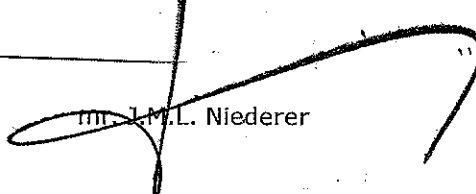
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juli 2010.

De griffier,



mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,



mr. J.M.L. Niederer