

Nummer raadsvoorstel: DJ-1289339

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 april 2021

Op 4 november 2020 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 februari 2021, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

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

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. 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 Woningstichting St. Joseph d.d. 14 februari 2021, ingekomen d.d. 15 februari 2021.

De bewoners van een woning aan de Mgr. Nolensstraat hebben contact opgenomen met inspreker/initiatiefnemer en hun zorg uitgesproken over de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Inspreker/initiatiefnemer wil graag de burens tegemoet komen en het bouwvlak 1,3 meter verschuiven in zuid-oostelijke richting. Een verschuiving heeft echter tot gevolg dat er een vreemde hoek ontstaat in het gebouw. Het verzoek is dan ook om (naast de verschuiving) 1,5 meter toe te voegen aan het achterste gedeelte van het bouwvlak en dus het bouwvlak te vergroten. Hierdoor wordt het beoogde oppervlakte van de woning op het achterperceel, aan de zijde van Mgr. Nolensstraat 3 behouden.

Deze aanpassing heeft volgens inspreker geen gevolgen voor de bereikbaarheid, neemt de bezwaren van de bewoners weg en verbetert de kwaliteit van het plan. Tussen de woning van de bewoners en de nieuwe bebouwing kan bovendien een extra parkeerplaats worden gerealiseerd.

Deze zienswijze is samen met de zienswijze van de burens ingediend. Inspreker wil dit vraagstuk graag in goede harmonie oplossen.

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

In het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan zit ruimte aan de zuidzijde. Het bouwvlak hoeft dan ook alleen maar verkleind te worden, zodat er een afstand ontstaat van 3 meter tussen het bouwvlak en perceelnummer 5225. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de woning aan de andere zijde van het bouwvlak blijft dus hetzelfde, ruim 5 meter. De beperkte uitbreiding van het achterste gedeelte van de bebouwing past binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verklein, waardoor de verbeelding van het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

2. Zienswijze van bewoners Mgr. Nolensstraat, ingekomen d.d. 15 februari 2021 met aanvulling d.d. 17 februari 2021

Insprekers zijn van mening dat door de realisering van het appartementencomplex hun woongenot door schaduwwerking wordt aangetast. Dit is te wijten aan de nokhoogte van 10 meter en het feit dat de noordzijde van het bouwvlak vrijwel direct begint langs hun perceel.

Insprekers stellen de volgende wijzigingen voor:

- *De maximale nokhoogte terugbrengen tot 9 meter.*
- *Het bouwvlak verschuiven zodat er een afstand ontstaat van 3,5 meter tussen bouwvlak en perceelnummer 5225 en 5224.*
- *In het bestemmingsplan opnemen dat de ruimte rond perceelnummer 5225 (ruimte tussen de straat en de tuin) gebruikt kan worden voor parkeren.*
- *Initiatiefnemers willen geen inrij in hun tuin in de nieuwe situatie.*

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

- De bouwhoogte in het bestemmingsplan kan niet worden teruggebracht naar 9 meter onder andere vanwege de eisen met betrekking tot isolatie, de maximale bouwhoogte kan wel worden verlaagd naar 9,5 meter. Een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter zijn bovendien vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel op dit perceel binnen de bebouwde kom.
- Het bouwvlak wordt verkleind, zodat er een afstand ontstaat van 3 meter tussen het bouwvlak en perceelnummer 5225. Deze minimum afstand tot de perceelsgrens wordt toegepast bij de ontwikkeling van (half)vrijstaande woningen in de gemeente Weert.
- Betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. Conform deze bestemmingen mogen de gronden al worden gebruikt voor parkeren.
- De bouwtekeningen zijn nog niet uitgewerkt. Het is dan ook nog niet bekend of er ramen aan de noordzijde van het nieuwe gebouw worden gerealiseerd. De perceelsgrens ligt echter op 3 meter afstand, waardoor het mogelijk is dat er ramen worden gerealiseerd aan deze zijde van het gebouw. De bebouwing wordt echter op een normaal gebruikelijke afstand (3 meter) uit de perceelsgrens gesitueerd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verkleind en de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd naar 9,5 meter.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2021.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken