

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1810636
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1810607
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Zevensprong'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Zevensprong' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPZevensprong2-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Zevensprong' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Zevensprong' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door de gemeenteraad is op 8 februari 2021 de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. Deze visie is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg opgesteld. Hierbij zijn de professionals in de wijk, stakeholders en de inwoners nauw betrokken geweest. In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe de portieketagewoningen in de wijken Keent en Moesel (in totaal 656 woningen) de komende 15-20 jaar toekomstbestendig worden gemaakt. Dit gebeurt grotendeels door sloop en nieuwbouw. De visie heeft daarnaast betrekking op de openbare ruimte en op sociale en leefbaarheidsaspecten. Met de demografische ontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden.

Om een verhuisbeweging op gang te kunnen brengen en om bewoners daarbij een verhuismogelijkheid binnen de eigen wijk te bieden, wordt eerst nieuwbouw gerealiseerd op drie locaties in Keent & Moesel. Dit zijn de 'fase 0' locaties, te weten de locaties J.W. Frisolaan/Laurenborg, Zevensprong en voormalig Microhalcomplex. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Zevensprong.

Het college heeft op 12 juli 2022 besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Het college heeft op 19 juli 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak mag voor maximaal 40% bebouwd worden, de maximale goothoogte is 3,5 m, de maximale bouwhoogte bedraagt ook 3,5 m. De op de verbeelding in het plangebied aangeduide waardevolle bomen zijn in werkelijkheid niet allemaal aanwezig. Uit luchtfoto's blijkt dat deze in 2003 al niet aanwezig waren. Het bestemmingsplan is op 11 maart 2020 vastgesteld en op 23 juli 2020 in werking getreden. Het plan is nog niet onherroepelijk vanwege een lopende beroepsprocedure.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel betreft een uitwerking van een van de fase 0 projecten, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Keent & Moesel en speelt in op de waarden: 'Goed wonen voor elke doelgroep', 'Iedereen doet mee' en 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit', uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Beoogd effect

De volgende effecten zijn opgenomen in de gebiedsvisie:

- Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
- Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
- Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.
- Vooruitlopend op sloop en nieuwbouw van sociale woningen in Keent & Moesel wordt met de nieuwbouw voorzien in het op gang brengen van de opwaardering van het woningaanbod én hebben de huidige bewoners een verhuismogelijkheid in de eigen wijk.

Het bestemmingsplan 'Zevensprong' draagt hieraan bij.

Te meten als volgt:

Dit moet nog geformuleerd worden, hiervoor is een nulmeting nodig. Het traject om te komen tot een nulmeting is nog niet in gang gezet.

Beoogd(e) doel(en)

1. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
2. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

Te meten als volgt:

1. Aantal woningen
2. Aantal levensloopbestendige woningen
3. Jaar van oplevering
4. Energielabel

N.B.: een 0-meting ontbreekt nog. Het traject om te komen tot een nulmeting is nog niet in gang gezet.

Argumenten

1.1 Met het initiatief wordt uitvoering gegeven aan de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

In de gebiedsvisie is vastgelegd dat er eerst nieuwe woningen gebouwd worden op 3 locaties in Keent & Moesel, voordat met sloop en nieuwbouw van verouderde portieketagewoningen kan worden gestart. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid voor maximaal 67 sociale huurappartementen in 3 gebouwen van elk maximaal 5 bouwlagen op de locatie Zevenprong, tussen de Anna van Saksenstraat en Christinelaan. Tevens wordt de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen geregeld in het bestemmingsplan. Denk hierbij aan een gemeenschappelijke ruimte en/of een zusterpost. Parkeren voor bewoners vindt op het uit te geven terrein plaats. Parkeren

voor bezoekers vindt in de openbare ruimte plaats. Er zijn twee ontsluitingen voorzien, één aan de zijde van de Christinelaan en één aan de zijde van de Anna van Saksenstraat. Zo vindt spreiding van de verkeersstromen plaats. Groene randen omzomen het uit te geven terrein. In het plan is een groene buitenruimte voorzien, nabij de 'wig' met meerdere monumentale bomen.

In de gebiedsvisie is voorzien in 66 woningen voor de locatie Zevensprong, waarbij twee varianten voor de stedenbouwkundige opzet zijn aangegeven. Een variant voorziet in bebouwing van drie verdiepingen hoog langs de randen van het terrein en met een binnenruimte. De tweede variant voorziet in vier woonblokken van elke vier verdiepingen hoog. In beide varianten is niet expliciet rekening gehouden met de parkeerbehoefte. Deze kan niet volledig op eigen terrein opgevangen worden. In beide varianten is er geen sprake van transparantie en 'doorwaardbaarheid' (open en toegankelijk). Onder andere op basis van de twee vorige argumenten is gekozen voor de volgende variant.

Toevallige ontmoetingen in de buitenruimte zijn erg belangrijk voor de inwoners. Dit is gebleken uit de enquêtes die zijn gehouden en uit de gesprekken die zijn gevoerd. In voorliggend bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet zodanig dat wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuur van de wijk. Er is sprake van transparantie, het gebied is open en toegankelijk. De karakteristieke bomen worden gehandhaafd en er ontstaat een ontmoetingsruimte in het groen. Het parkeren is op het uitgeefbare terrein voorzien, waarbij er sprake is van een evenwichtige ontsluiting (een parkeerstrook ontsluit op de Anna van Saksenstraat en een parkeerstrook ontsluit op de Christinelaan). De bouwvolumes sluiten aan bij andere bouwvolumes in de wijken Keent & Moesel.

In de gebiedsvisie ligt een fasering vast, waarbij elke fase afhankelijk is van de voorgaande fase. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is het belangrijk dat de aantallen zoals vastgelegd zijn in de gebiedsvisie ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Het type woningen, appartementen voor 1- en 2-persoons huishoudens sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en bij de doelgroep. Het passend wonen wordt gemaximaliseerd door ook (oudere) bewoners uit eengezinswoningen hierbij te betrekken. Zo ontstaat de mogelijkheid voor gezinnen met kinderen, die nu in een portieketageflat wonen, om naar een eengezinswoning te verhuizen.

Nadat een voorlopig sloopbesluit van fase 1 (Sint Jozefslaan oost) genomen is start het overleg met de betreffende bewoners om te komen tot een sociaal plan en om voldoende draagvlak voor sloop te verkrijgen. Daarna kan een definitief sloopbesluit genomen worden. Vervolgens worden de betrokken bewoners stadsvernieuwingsurgent. Dit zal ruim voor de oplevering van de woningen geschieden. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor bewoners om naar een woning in een andere wijk te verhuizen of in hun eigen wijk te blijven wonen. Zo ontstaat meer spreiding. Het blijft een opgave voor de gemeente om voldoende locaties in andere wijken te vinden voor sociale huurwoningen.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

In de structuurvisie is enerzijds een flinke ambitie vastgelegd voor het bouwen van woningen, anderzijds is het bouwen van de juiste woning op de juiste plek uitgangspunt. De in de Gebiedsvisie Keent & Moesel opgenomen woningbouwplannen zijn opgenomen in de structuurvisie en maken aldus deel uit van de planvoorraad. Het plan is tevens regionaal afgestemd. De druk op de sociale huurwoningvoorraad is groot. Het planvoornemen richt zich in eerste instantie op het tot stand brengen van een verhuisbeweging voor de bewoners van de woningen in fase 1, die dienen te verhuizen. De woningen zijn echter ook nodig om de grote druk op de woningmarkt te verzachten. In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van een saldo van + 227 woningen over alle woningbouwlocaties. De totale doorlooptijd is ongeveer 20 jaar.

1.3 De gemeente heeft een stevige opgave in de sociale huursector.

De woningmarkt staat onder druk. Het woningtekort neemt toe. Dit heeft landelijk gezien de volle aandacht. Het voornemen van het Rijk is 900.000 woningen te bouwen in de periode tot 2030. De voorbereiding om te komen tot provinciebrede prestatieafspraken met het Rijk lopen. Dit leidt uiteindelijk tot een woondeal. Aedes heeft inmiddels op nationaal niveau prestatieafspraken gemaakt met het Rijk. Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties de komende jaren flink omhoog: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 per jaar in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.

Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middeldure huurwoningen gaan bouwen, waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een huurprijs tussen € 850 euro en € 1.000. De provincies en gemeenten stellen voor het einde van het jaar samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030 en hoeveel midden huurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren.

De gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen. Per gemeente wordt gestreefd naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

1.4 In het raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. Het betreft een locatie met een gemeentelijke grondexploitatie.

Daarmee is het verhaal van kosten niet van toepassing en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het betreft een locatie in eigendom van de gemeente. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. Er is een voorstel voor de raad van 5 oktober 2022 voorbereid om de grondexploitatie te openen. Ook ten aanzien van de bestuursopdracht en de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg is ten behoeve van de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel een voorstel voor de raad van 5 oktober 2022 voorbereid.

Participatie

Op 25 mei 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over de voorgenomen ontwikkelingen. Hiervoor zijn ongeveer 300 huishoudens en stakeholders uitgenodigd. Ongeveer 80 personen hebben de bijeenkomst bezocht. Tijdens de inloopbijeenkomst is het planvoornemen besproken met omwonenden en belanghebbenden, tegelijk met het planvoornemen voor de locatie J.W. Frisolaan. Er zijn door de direct omwonenden opmerkingen gemaakt en er heeft terugkoppeling naar betrokkenen plaats gevonden. Van

de inloopbijeenkomst is een verslag opgesteld. Inwoners die van het vervolg op de hoogte gehouden willen worden konden zich hiervoor aanmelden door hun contactgegevens achter te laten (41 adressen).

Op 4 en 5 juli heeft een tweede inloopbijeenkomst plaats gevonden, hiervoor zijn specifiek de aanwezigen bij de eerste inloopbijeenkomst uitgenodigd, die hun contactgegevens achtergelaten hadden. Hiervan hebben ongeveer 20 personen gebruik gemaakt. Het betrof bijeenkomsten over zowel de locatie J.W. Frisolaan als de locatie Zevensprong. Er werd gevraagd waarom er niet op andere locaties gebouwd kon worden, zoals de voormalige locatie van de Dalschool. Opgemerkt is dat er ook behoefte is aan grondgebonden levensloopbestendige woningen. Verder is gevraagd of er al plattegronden van de woningen beschikbaar zijn, hoe men in aanmerking kan komen voor een appartement, of mensen met een koopwoning ook in aanmerking kunnen komen voor een appartement, of er mogelijkheden voor CPO zijn, of er ook een ontmoetingsruimte komt en hoe definitief de plannen zijn. In het verslag, dat als bijlage aan de stukken is toegevoegd, is een reactie gegeven op de opmerkingen. Ook is een bezonningsstudie gemaakt.

Verslagen van de bijeenkomsten alsmede de presentatieborden, impressies en bezonningsstudie zijn als bijlagen aan dit voorstel toegevoegd.

Communicatie

Het college heeft op 27 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Zevensprong' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPZevensprong2-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl). De inwoners die hebben aangegeven van de plannen op de hoogte te willen blijven en die hun contactgegevens beschikbaar hebben gesteld zijn actief op de hoogte gehouden (per e-mail of per post) van de ter inzage legging.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 2 september 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend, welke wordt ondersteund door 122 personen, afkomstig van 85 adressen verspreid over de woonwijken Moesel, Keent, Graswinkel, Biest en Leuken. Aangezien de zienswijze niet ondertekend is heeft contact plaats gevonden met de indiener. Op 22 september 2022 is de zienswijze alsnog ondertekend en is een handtekeningenlijst toegevoegd van de mensen die de zienswijze mee indienen, dit zijn 97 personen, afkomstig van 65 adressen. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan. De indieners zijn op de hoogte gesteld van dit voorstel, waarbij is gewezen op de mogelijkheid van spreekrecht bij de vergaderingen van commissie en raad.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 16 november 2022 zal het plan naar verwachting begin januari 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

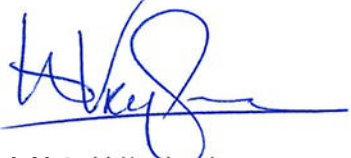
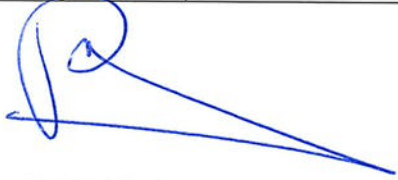
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Zevensprong – Toelichting
2. Bp. Zevensprong – Regels
3. Bp. Zevensprong – Verbeelding
4. Bp. Zevensprong – Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bp. Zevensprong – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bp. Zevensprong – Bijlage 3 Quick scan externe veiligheid
7. Bp. Zevensprong – Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico
8. Bp. Zevensprong – Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio
9. Bp. Zevensprong – Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek
10. Bp. Zevensprong – Bijlage 7 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.
11. Reactie provincie Limburg
12. Zienswijze omwonenden locatie Zevensprong ondertekend met lijst steunverklaring
13. Aanvulling op zienswijze – handtekeningenlijst mede indieners
14. Presentatieborden inloopbijeenkomst 25 mei 2022
15. Verslag inloopbijeenkomst 25 mei 2025
16. Impressies verdiepende bijeenkomsten 4 en 5 juli 2022
17. Verslag verdiepende bijeenkomsten 4 en 5 juli 2022
18. Bezonningsstudie

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1810636

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

Op 27 juli 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Zevensprong' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is_NL.IMRO.0988.BPZevensprong2-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van 67 appartementen in de sociale huursector met bijbehorende parkeer-, groen- en waterbergende voorzieningen in het gebied, dat wordt omsloten door de Charlotte van Bourbonstraat (noordzijde), Christinelaan (oostzijde), Willem de Zwijgerstraat (zuidzijde) en Anna van Saksenstraat (westzijde). Tevens is de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen opgenomen in het plan.

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 'Zevensprong' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Zevensprong' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 19 juli 2022 op 27 juli 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 2 september 2022 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Zevensprong' is een zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze omwonenden Zevensprong

Bij de zienswijze is een handtekeningenlijst toegevoegd, welke is getekend door 96 personen die de zienswijze mee indienen, afkomstig van 65 adressen.

Indieners zijn van mening dat:

- 1. Bouwvolume en hoogte.
Een bouwvolume van 3 blokken van 5 woonlagen (67 woningen) teveel is voor de locatie. In het verleden heeft hier een basisschool gestaan die bestond uit 2 gebouwen van 2 bouwlagen. De woningen in de omgeving hebben een nokhoogte van ongeveer 7 meter. Door een bouwhoogte van 17 meter verandert het karakter van dit gedeelte van de wijk. Eerder is steeds uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen. Dit heeft bepaalde verwachtingen gewekt.*
- 2. Locatie.
De locatie wordt aan alle zijden omsloten door grondgebonden woningen. Overal elders in Weert hebben minimaal aan één zijde een grote groenstrook of verbrede weg. Er wordt een ingebouwde en beklemmende situatie gecreëerd. Er zijn voldoende andere locaties in Weert waar ruimte is voor appartementen, genoemd worden hoek Maaslandlaan – Thornstraat, Graswinkellaan, hoek Helmondseweg – Molenakkerdreef, terrein voormalige kazerne. Daarnaast zijn er voldoende braakliggende terreinen die eventueel aangekocht kunnen worden ten behoeve van woningbouw.*
- 3. Woonomgeving.
In de Gebiedsvisie Keent & Moesel wordt onder andere gesproken van investeren in groen en speelplekken, minder dominante positie van de auto, respecteren en versterken stedenbouwkundige – en groenstructuur, opknappen plantsoenen in woonbuurten met ruimte voor ontmoeten en spelen, er worden eengezinswoningen en appartementen toegevoegd op locaties van bestaande flats of nieuwbouwlocaties, versterking bestaande groenstructuur. Het bouwen van 67 appartementen op de locatie Zevensprong staat hier haaks op.*
- 4. Inkijk en privacy.
Door de bouwhoogte van 17 meter wordt het zicht belemmerd, het vermindert lichtinval en heeft invloed op de privacy van omwonenden vanwege inkijk in de woning en (achter)tuin.*
- 5. Type woningen.
Er is eerder aangegeven dat op de locatie grondgebonden levensloopbestendige woningen gebouwd zouden worden, dan wel appartementen in maximaal 3 of 4 bouwlagen. Het voorliggende plan strookt hier niet mee. Het is altijd bekend geweest dat er ooit gebouwd zou worden. De voorkeur gaat uit naar eengezinswoningen of grondgebonden levensloopbestendige woningen. Ook 3 gebouwen in 3 bouwlagen is acceptabel.*
- 6. Gemengde wijken – verdeling koop-huur.*

In Keent en Moesel staan naar verhouding al veel sociale huurwoningen. Ook kenmerken de wijken zich door de hoeveelheid appartementen > 3 bouwlagen. Door appartementen te blijven toevoegen en grondgebonden woningen in andere wijken kan niet over gemengde wijken gesproken worden voor wat betreft bouwtype. In de wijken Boshoven, Molenakker en Laar/Laarveld staan percentueel gezien veel minder sociale huurwoningen. Blijkens de structuurvisie is er ook geen sprake van gemengde wijken, nu een groot deel van de woningen (64%) in Keent en Moesel gepland zijn en hiervan veel appartementen. Op de locatie Zevensprong dienen dan ook minder woningen gebouwd te worden. Ook kunnen er op meerdere locaties in Weert appartementen gebouwd worden. Op Laarveld en Vrouwenhof is ingestoken op grondgebonden woningen, met een klein aandeel sociale huur. In de te slopen appartementen wonen ook gezinnen, een groot deel zal liever naar een eengezinswoning willen. Op genoemde nieuwbouwlocaties hadden ook sociale huurappartementen gebouwd kunnen worden. Verder staat in de structuurvisie dat de planvoorraad voor woningen groter is dan de behoefte (44%), dit vinden indieners overdreven.

7. Verhuisbeweging.

De benodigde verhuisbeweging kan op gang gebracht worden door in andere wijken nieuwbouw te realiseren, niet alleen op Moesel (en Keent). Verder is het vreemd dat er nog steeds sociale huurwoningen verkocht worden. Veel senioren in Moesel willen graag in de wijk blijven wonen. Hoe groot is de kans dat zij daadwerkelijk voor de beoogde nieuwbouw in aanmerking komen? Er is tijdens de inloopbijeenkomst gevraagd of er een reservering gemaakt wordt voor x urgenten, x reguliere woningzoekenden en x senioren uit de wijk. Hierop werd negatief geantwoord. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat er louter huurders van de Sint Jozefslaan komen te wonen.

8. Veiligheid.

Het toevoegen van 67 parkeerplaatsen geeft een enorme verkeerstoename. Gevreesd wordt voor de overzichtelijkheid en veiligheid op de plekken waar de uitstroom gepland is. De toevoeging van openbare parkeerplaatsen leidt tot vele onveilige situaties en het karakter van een rustige straat verandert.

9. Vervuiling en verloederling.

Er zullen ondergrondse vuilcontainers geplaatst worden. Op meerdere plekken is er sprake van vuilstort nabij de afvalcontainers. Er wordt veel afval en huisraad bijgeplaatst. Gevreesd wordt voor het dumpen van afval, hetgeen een verloederde indruk geeft, stankoverlast veroorzaakt en ongedierte aantrekt.

10. Overlast.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de huidige bestrating (asfaltbeton). De nieuwe bestrating bestaat echter uit betonklinkers. Betwijfeld wordt of de meting correct en representatief is. Het risico op geluidsoverlast van flats is groter. Het aantal geregistreerde klachten is hoog. Keent staat in de landelijke top 10 van de wijken met het hoogste aandeel risicojongeren. De kans is groot dat deze risicojongeren in een sociale huurwoning in Keent wonen en dat een deel van deze jongeren naar Moesel verhuist. In de Provinciale Omgevingsvisie van 1 oktober 2021 is genoemd het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving in het landelijke en in het bebouwde gebied. Het toestaan van 67 appartementen heeft het tegenovergestelde effect.

11. Participatie.

Er is sprake van een gebrekkige participatie en communicatie over dit plan. Eerder is steeds gesproken over grondgebonden woningen of hofjeswoningen. De uitnodiging voor de inloopbijeenkomst van 25 mei 2022 heeft veel mensen niet

bereikt. Enkel de aanwezigen op 25 mei hebben een uitnodiging voor een vervolgbijeenkomst gehad. In de loop van juli is nog een kort briefje vanuit de projectgroep bij de omwonenden in de bus gedaan. Er is met geen woord gerept over de bestemmingsplanprocedure. Er werd alleen verwezen naar de algemene informatiesite van Keent & Moesel. Pas op 18 augustus hebben de aanwezigen van de vervolgbijeenkomst via een mail een verslag van de bijeenkomsten van 4 en 5 juli ontvangen. Ruim 3 weken na de start van de bestemmingsplanprocedure. Er kan niet gesproken worden van een transparant proces als de informatie over de bestemmingsplanprocedure pas 3 weken nadat deze is gestart gepubliceerd wordt. Tevens is het belachelijk dat de procedure in de vakantieperiode loopt.

12. Planschade.

Gevreesd wordt dat het plan nadelige gevolgen heeft voor de waarde van de omliggende woningen. Er wordt zeker een planschadeprocedure opgestart door de ondertekenaars van de zienswijze.

13. Zienswijze.

Uit bovenstaande blijkt dat indieners het niet eens zijn met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Een bouwvolume met 30 woningen en een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen wordt passend geacht. Een alternatief is grondgebonden eengezinswoningen en/of levensloopbestendige woningen.

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

1. Bouwvolume en hoogte.

De wijk Moesel wordt gekarakteriseerd door een verscheidenheid aan woontypologieën, een duidelijk centrum, groene structuren en een aantal bijzondere plekken en/of pleinen waarvan ook de locatie Zevensprong onderdeel uitmaakt. Deze bijzondere plekken geven de wijk haar eigen identiteit. Dit kan een mooie groene ruimte zijn, een verhard plein of afwijkende bebouwing. Voor de Zevensprong was dit de afwijkende bebouwing in de vorm van de inmiddels gesloopte school, die overigens uit één bouwlaag bestond. Het gebied was echter niet toegankelijk omdat rond de gehele school en schoolplein een hek was geplaatst. Het was echter wel mogelijk om van de ene kant van de wijk over het gebied heen te kijken naar de andere zijde. Daarnaast bevat het gebied ook een aantal karakteristieke bomen die de plek ook haar eigen karakter geven. Zowel het doorzicht over het gebied als de karakteristieke bomen waren stedenbouwkundige randvoorwaarden die van belang waren bij het voorliggende planconcept.

In de Gebiedsvisie Keent & Moesel zijn voor de locatie Zevensprong een tweetal planvarianten opgenomen te weten een variant met appartementen in 3 verdiepingen die de buitenzijde van het gehele gebied beslaat en een viertal bouwblokken in 4 bouwlagen die weinig ruimte laten voor een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Dit was de aanleiding om opnieuw te kijken naar de plek en te onderzoeken of andere bouwvolumes mogelijk zijn. Hierdoor is een keuze gemaakt om niet de voorkeur te geven aan bebouwing in 3 lagen rondom de locatie of de voorkeur te geven aan vier volumes in 4 bouwlagen maar te kiezen voor drie volumes in 5 bouwlagen. Hierdoor is het mogelijk om ter hoogte van de karakteristieke bomen een ontmoetingsplek/pleintje en/of speelplekje te maken. De bouwvolumes kunnen zodanig worden gesitueerd dat ze passen en aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur van de wijk. De doorzichten van de ene naar de andere kant van de wijk worden gehandhaafd en er is sprake van een zekere transparantie. In tegenstelling tot de gesloopte school is het gehele gebied doorwaadbaar (open en toegankelijk).

Ten aanzien van de voorgestelde bouwhoogte kan worden opgemerkt dat hierbij is gekeken naar de toegepaste bouwhoogten aan de Dillenburg. Deze woningen bestaan uit 4 bouwlagen met een zogenaamde onderbouw (bergingen) en een kapje. Het voorgestelde concept sluit aan bij de gebiedsvisie en de gewenste woningdifferentiatie in de wijk. De toegepaste woningtypologie, de plaatsing van de bouwblokken en de inrichting en toegankelijkheid van de openbare ruimte maken van Zevensprong weer een bijzondere plek in de wijk.

2. Locatie

De in de gebiedsvisie gehanteerde planvarianten roepen eerder een beklemmende situatie op omdat er veel groter beslag is gelegd op de beschikbare ruimte. De geprojecteerde appartementen in 3 bouwlagen omsluiten het gehele gebied. Er ontstaat een straatprofiel met uitsluitend voorkanten tegen over elkaar. Van doorzichten of transparantie is geen sprake meer. Het bijzondere karakter van de locatie is hierdoor verdwenen.

De planvariant met 4 bouwblokken sluit niet aan binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk en lijken willekeurig in de ruimte te staan. Bij deze planvariant is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige groenstructuur en situering van de gevels.

Door positionering van de bouwblokken en de transparantie van het voorgestelde planconcept kan er nauwelijks sprake zijn van een ingebouwd en beklemmende situatie.

De door insprekers genoemde voorbeelden maken geen deel uit van de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

3. Woonomgeving

Het voorgestelde planconcept houdt rekening met de door indieners opgesomde, en in de gebiedsvisie opgenomen aandachtspunten en past zodoende binnen de Gebiedsvisie Keent & Moesel. In de gebiedsvisie is voor de locatie Zevensprong een aantal van 66 woningen opgenomen. Hieruit blijkt dat het de bedoeling is dat er bebouwing op de locatie Zevensprong voorzien is. Verder merken wij op dat er met betrekking tot de locatie Zevensprong geen enkele zienswijze is ingediend op de ontwerp Gebiedsvisie Keent & Moesel, welke in oktober-november 2020 ter inzage heeft gelegen ten behoeve van de inspraak.

4. Inkijk en privacy

De positionering van de geprojecteerde bouwblokken zorgt voor minimale belemmering van het zicht omdat de langste zijden van de bouwblokken haaks op de Anna van Saksenlaan en Christinelaan zijn georiënteerd. Hierdoor is ook nauwelijks sprake van directe inkijk. In een heel beperkt aantal situaties kan wel sprake zijn van inkijk. Echter door de huidige opzet zijn de gevolgen voor verreweg de meeste woningen minimaal.

Aan de Charlotte van Bourbonstraat en de Willem de Zwijgerstraat zijn wel voorgevels gesitueerd. Deze liggen echter op voldoende afstand van bestaande woningen door de aanwezige groenstructuur.

Een uitgevoerde bezonningsstudie laat zien dat er door de geprojecteerde bouwvolumes geen sprake kan zijn van verminderde lichtinval.

5. Type woningen

In 2012 zijn de twee schoolgebouwen gesloopt. Destijds was herontwikkeling ten behoeve van woningbouw voorzien. Vanwege de crisis is de herontwikkeling destijds niet doorgegaan.

In 2018 was er een planvoornemen voor tijdelijke woningen op de locatie, vanwege de toenemende druk op de woningmarkt. Dit plan is niet doorgegaan vanwege het ontbreken van draagvlak.

Het voorliggende planvoornemen is hetgeen in de gebiedsvisie is vastgelegd. Dit zijn 66 appartementen, waarvoor twee varianten zijn opgenomen in de gebiedsvisie. Onder punt 1. is het planvoornemen gemotiveerd. Het realiseren van het aantal woningen is van cruciaal belang. Het interen op het aantal sociale huurwoningen is geen optie.

Vanwege de vergrijzing en gezinsverdunning is het belangrijk dat er levensloopbestendige woningen gebouwd worden voor 1- en 2-persoons huishoudens. De groep ouderen neemt enorm toe. Het aantal ouderenhuishoudens dus ook. De mensen wonen steeds langer zelfstandig. Locaties dicht bij voorzieningen, zoals de locatie Zevensprong, zijn uitermate geschikt voor huisvesting van ouderen, ook als er sprake is van een hulpvraag. In algemene zin neemt het aantal 1- en 2-persoons huishoudens enorm toe. Het betreft huishoudens van alle leeftijden. Daarom gaat de voorkeur niet uit naar eengezinswoningen.

6. Gemengde wijken – verdeling huur-koop

Moesel heeft minder appartementen dan gemiddeld in Weert, 21% tegenover 27% gemiddeld in Weert. Zoals eerder is aangegeven bestaat de grootste kwalitatieve woningbehoefte uit levensloopbestendige woningen. Locaties dicht bij voorzieningen zijn schaars. De groei van het aantal huishoudens betreft vooral 1- en 2 persoons ouderenhuishoudens. Het is belangrijk dat locaties dicht bij voorzieningen ingevuld worden met woningen geschikt voor ouderen.

In de planvoorraad zoals opgenomen in de structuurvisie is inderdaad een groot aantal huurwoningen in de wijken Keent & Moesel opgenomen. Waar indieners aan voorbij gaan is dat er ook een groot aantal sociale huurwoningen wordt gesloopt. Het saldo, zoals thans voorzien, is + 227 woningen. Overigens zijn aan de Laurenburg en Serviliusstraat ook grondgebonden middenhuur woningen voorzien en niet enkel sociale huurappartementen. Dit is een aanvulling op de bestaande woningtypologie.

De door indieners genoemde locaties Laarveld en Vrouwenhof zijn uitbreidingswijken, niet dicht bij voorzieningen. Daarbij is in Laarveld een woonzorgcomplex met 89 woningen in de sociale huur gerealiseerd en 31 verpleegplaatsen. Het betreft appartementen.

Wij zijn het met indieners eens dat er in andere wijken waar mogelijk in nieuwbouw- of herontwikkelingsplannen sociale huurwoningen dienen te worden opgenomen. Dit is ook uitgangspunt bij nieuwe initiatieven. Als voorbeeld noemen we de locatie Beemdenstraat 38, die door de gemeente wordt verkocht aan Wonen Limburg ten behoeve van transformatie tot 24 sociale huurwoningen.

Een overcapaciteit in de planvoorraad van 44% is nodig om voldoende woningen te kunnen realiseren. Daarbij komt nog dat de prognoses keer op keer hoger uitvallen, de groei is groter dan voorzien. En dat tezamen met de ongekend grote druk op de woningmarkt maakt dat de gemeente een ambitieus

woningbouwprogramma heeft en dat het aantal woningbouwplannen de komende jaren verder zal toenemen, dit om de druk op de woningmarkt te verzachten.

7. Verhuisbeweging

Het is niet zo dat de druk om de verhuisbeweging van te slopen woningen alleen op Keent & Moesel gelegd wordt. Wanneer de bewoners van de Sint Jozefslaan oost de status van stadsvernieuwingsurgent hebben gekregen en dat is ruim voordat met de sloop kan worden begonnen, kunnen zij in aanmerking komen voor een vrijkomende woning, ook als deze in een andere wijk ligt.

Het verkoopbeleid van Wonen Limburg is heel terughoudend. Het zijn in de regel vooral eengezinswoningen in verspreid bezit die verkocht worden. Verkoop is nodig om de onrendabele investering van nieuwbouw te beperken.

Het wordt een opgave om ook de ouderen, die thans nog in een eengezinswoning in Keent & Moesel wonen, te verleiden om naar een appartement te verhuizen. Zo komt er een woning vrij voor een gezin. De gesprekken met de ouderenuishoudens die in een eengezinswoning wonen, worden zeker aangegaan. Overigens zijn er bewoners die al hebben aangegeven deze beweging graag te willen maken.

8. Veiligheid

In de tijd dat de school nog operationeel was, was het veel drukker in de straten. Door de parkeerstroken enkel eenzijdig te ontsluiten ontstaan er ons inziens geen onveilige situaties. Bovendien betreft het uitritconstructies. De langsparkeervakken worden in het belang van de veiligheid aangelegd. Dit is een duidelijke situatie en veiliger dan op straat geparkeerde auto's.

9. Vervuiling en verloedering

De gemeente heeft vanuit de Wet milieubeheer de zorgplicht op (na)bij elk perceel afval in te zamelen. Als ergens nieuwbouw wordt gepleegd, betekent dit dat op die locatie daartoe voorzieningen moeten zijn of worden aangebracht. De kosten voor de afvalverwijdering kan de gemeente bij de inwoners in rekening brengen middels de afvalstoffenheffing. Om deze kosten (zo) laag (mogelijk) te houden, richt de gemeente de afvalverwijdering (zo) efficiënt (mogelijk) in. Voor de afvalinzameling betekent dit niet te veel verschillende systemen naast elkaar. Meer specifiek voor de hoogbouw betekent dit een ondergrondse container.

Aan de geschetste problematiek van vervuiling bij en rond (ondergrondse) verzamelcontainers zitten twee aspecten: het wat en het waarom (incidenteel voorkomende storingen, waardoor een container niet functioneert, blijft hier buiten beschouwing). Het wat gaat over het afval, dat bij de containers wordt bijgeplaatst. Kennelijk komen bij een huishouden afvalstromen vrij die men niet of niet voldoende eenvoudig ter inzameling kan aanbieden. Met enige regelmaat onderzoekt de gemeente dan ook of het bestaande inzamelsysteem (nog) functioneert en of er aanpassingen nodig zijn. Omdat de gemeente achterblijft bij de (landelijk opgelegde) vermindering van de hoeveelheid restafval, staat voor de komende tijd het herontwerpen van de inzameling op de agenda. Juist vanwege de geschetste problematiek zullen inwoners intensief bij dit herontwerp worden betrokken.

Het waarom is – om eerlijk te zijn – een veel lastiger aspect: bijzet (b)lijkt een landelijk fenomeen, ongeacht het inzamelsysteem dat een gemeente heeft. Naast het regelmatig verwijderen van de bijzet, gaat de gemeente in de komende tijd (in verschillende wijken) onderzoek doen naar wat een effectieve manier is om bijzet te verminderen. Bij dit onderzoek zullen alle belanghebbenden worden betrokken:

inwoners, winkeliers, handhaving en zo meer. Het bijzetprobleem is niet van gisteren op vandaag ontstaan en zal ook niet van vandaag op morgen verdwijnen. In de tussentijd zullen we elkaar, inwoners én gemeente, moeten helpen. De verantwoordelijkheid ligt niet alleen bij de gemeente, ook bij de inwoners.

10. Overlast

Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Bijlage 2 bij de toelichting wordt vervangen. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt het volgende aangepast. De datum van het onderzoek wordt gewijzigd in 15 september 2022 (in plaats van 17 maart 2022). De cumulatieve geluidbelasting bedraagt 46 dB (in plaats van 44 dB). De minimale geluidsisolatie bedraagt 13 dB (in plaats van 11 dB). Dit heeft verder geen consequenties voor het plan.

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

Bij het ontwerpen wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van onveilige situaties. Overigens lopen er veel initiatieven vanuit lokale en regionale samenwerkingsverbanden, met het doel om jongeren weerbaar te maken in de maatschappij. Ook binnen de gemeente wordt integraal hieraan gewerkt. Uit cijfers is gebleken dat er geen sprake is van drugscriminaliteit onder jongeren.

11. Participatie

Wij zijn van mening dat er een transparant proces is doorlopen. Voor de inloopbijeenkomst van 25 mei 2022 zijn 300 huishoudens uitgenodigd. De brieven zijn huis aan huis bezorgd. Wij hebben tijdens de bijeenkomst duidelijk gecommuniceerd dat iedereen, die op de hoogte wil blijven van de plannen, hun contactgegevens achter dient te laten. Dit is door 41 huishoudens gebeurd. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt aangegeven zijn deze personen op 20 juli 2022 per e-mail of per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van het bestemmingsplan. De bekendmaking in het Gemeenteblad is bijgevoegd bij de mail/brief, inclusief contactgegevens van de behandelend ambtenaar voor als men vragen had. Hiervan is gebruik gemaakt. De informatie die op 18 augustus 2022 is gemaïld/verstuurd was enkel het verslag van de bijeenkomsten van 4 en 5 juli 2022.

In de Wet ruimtelijke ordening is de procedure van een bestemmingsplan vastgelegd. De gemeente heeft volgens de wetgeving gehandeld. De gemeente heeft daarbij de bewoners actief geïnformeerd over de ter inzage legging van het plan. Dit is niet wettelijk verplicht. Verder wordt overwogen dat het plan 6 weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien begon de terinzagelegging voor aanvang van de vakantieperiode en liep de inspraakperiode af na afloop van de vakantieperiode.

12. Planschade

Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

13. Zienswijze

Uit de gemaakte afweging van alle bij dit plan betrokken belangen komt naar de mening van de raad naar voren dat het voorliggende plan uit het oogpunt van goede huisvesting in verband met de aanwezige woningbehoefte alsook vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening voldoet. De raad is daarbij van mening dat het maatschappelijke belang dat met dit bestemmingsplan wordt gediend zwaarder dient te wegen dan de mogelijke negatieve gevolgen die dit plan voor een aantal mensen heeft.

Als gevolg van de zienswijze wordt bijlage 2 bij de toelichting vervangen. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt de datum van de toelichting gewijzigd van 17 maart 2022 in 15 september 2022, wordt 44 dB gewijzigd in 46 dB (cumulatieve geluidsbelasting) en wordt 11 dB gewijzigd in 13 dB (minimale geluidsisolatie). De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Zevensprong' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

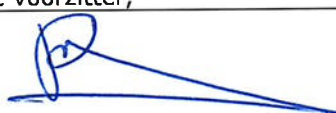
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zevensprong' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPZevensprong2-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Zevensprong' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Zevensprong' geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2022.

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

