

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 september 2018

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 13 juni 2018 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 27 maart 2018 heeft besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het in procedure te brengen bestemmingsplan en aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen in het plan Werthaboulevard, plandeel tennishal en Energiestraat tussen de Industriekade en de Penitentenstraat.

Ingevolge artikel 7.17, 4e lid, van de Wet milieubeheer heeft het college van burgemeester en wethouders op 1 augustus 2018 bekendgemaakt dat er zich geen 'bijzondere omstandigheden' voor doen die het opstellen van een milieu-effectrapportage vragen.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 8 augustus 2018 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 9 augustus 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 september 2018 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Werthaboulevard' en de ontwerp omgevingsvergunning 'Werthaboulevard', met bijbehorende stukken en toelichtingen en dat gedurende dit tijdvak:

- ten aanzien van het ontwerp bestemmingplan 'Werthaboulevard', eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad;
- ten aanzien van het ontwerp besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPWerthaboulevard-ON01. De aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken alsmede de ontwerp omgevingsvergunning zijn bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan, waardoor deze ontwerp omgevingsvergunning ook digitaal raadpleegbaar is.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie van de tennishal aan de Industriekade alsmede de Energiestraat tot woningbouw.

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 van VROM 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 'Werthaboulevard' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' en het ontwerp besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 83 woningen met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 3 juli 2018 op 8 augustus 2018 bekend zijn gemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad, het lokale huis-aan-huisblad VIAlimburg alsmede op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.weert.nl/bestemmingsplannen.

Overwegende dat het ontwerpbesluit vanaf 9 augustus 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling hiervan eenieder in de gelegenheid is gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Verder zijn er op het ontwerp bestemmingsplan bij de raad 5 zienswijzen binnengekomen en 3 zienswijzen zijn bij het college van burgemeester en wethouders binnengekomen. Deze zienswijzen worden, gelet op het onderwerp, geacht te zijn gericht aan de raad. 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. Reactie van de Provincie Limburg per e-mail d.d. 14 augustus 2018 (498100/578422).

De provincie geeft in een reactie aan dat het bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

2. Zienswijze van:

- a. **de heer J. Van der Pol en mevrouw S. Meulen, Penitentenstraat 96, 6001 VW Weert;**
- b. **de heer R. Heesakkers en mevrouw C. Nies, Penitentenstraat 98, 6001 VW Weert;**
- c. **Fam. Marrees, Penitentenstraat 100, 6001 VW Weert,**

d.d. 1 september 2018, ingekomen 10 september 2018 (585099/585102).

Indieners wonen aan de overzijde van de Energiestraat. Ten tijde van de aankoop van de woning was woningbouw voorzien aan beide zijden van de Energiestraat. Met de keuze van de woning zou uitzicht en lichtinval worden behouden. Na hierover in een eerdere bijeenkomst opmerkingen te hebben gemaakt is alleen een set back van de 4e verdieping doorgevoerd. Het appartementencomplex is niet verschoven. Het gevoel van privacy wordt ernstig aangetast door de tientallen balkons aan de zijde van de Penitentenstraat. De avondzon zal lichtinval belemmeren. De waarde zal verminderen. De Energiestraat wordt zomaar verplaatst. Als alternatief worden grondgebonden woningen voorgesteld.

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

De zienswijze is ingediend tegen de omgevingsvergunning maar wordt ook geacht te zijn ingediend tegen het bestemmingsplan.

Ten tijde van de ontwikkeling van plan Beekpoort in 2003 was woningbouw voorzien op de locatie van het voormalige Landbouwbelang aan de noordoostzijde van de Energiestraat. Met betrekking tot de herontwikkeling van de tennishal waren destijds geen concrete plannen in voorbereiding. De tennishal was destijds nog in gebruik.

Tegenover de woningen van indianers zijn sociale huurappartementen voorzien in 4 lagen, waarvan aan de zijde van de Penitentenstraat op de eerste 3 lagen elk 3 woningen zijn geprojecteerd en op de 4e laag 2 woningen. In totaal zijn dit 11 woningen aan de zijde van de Penitentenstraat. Bij elke woning is een buitenruimte voorzien.

Bij de aansluiting van de nieuwe ontwikkeling op de Penitentenstraat is gekozen voor laagbouw en beperkte hoogbouw (3 lagen en 3 lagen met setback). De gestapelde bouw vormt een overgang met het plan Beekpoort en met de hogere gestapelde bouw aan de kanaalzijde. Aan de oostzijde is het plan, in aansluiting op het plan Beekpoort, meer stedelijk verdicht. Aan de westzijde van het plangebied wordt het plan in dichtheid en in hoogte afgebouwd tot wijkachtige structuren. Hierdoor ontstaat er een vanzelfsprekende aansluiting op de aansluitende bebouwing en de bebouwing aan de overzijde van het kanaal. Daarbij is het veel meer gesloten karakter van de nieuwbouw aan de oostzijde losgelaten en zijn in het plan grote doorzichten tussen de verschillende gebouwen gemaakt. Vaak groot genoeg om de ruimte tussen de gebouwen bijzonder te maken met parkjes, groen en de verhoogde "eilanden" met daartussen veel groen. Hierdoor wordt doorzicht/transparantie gecreëerd tussen de Penitentenstraat en de boulevard. Ter plaatse van het verlengde van de Kerkhoflaan en de Sint Rumoldusstraat zijn zichtassen gecreëerd. In het verlengde van de Kerkhoflaan en de Sint Rumoldusstraat worden parkjes gerealiseerd. De parkjes in het verlengde van de historisch verbindingen geven ruimte voor ontmoeting. Het zijn betekenisvolle plekken in het hart van de nieuwe ontwikkeling met ruimte voor spel en groen. Gezien vanuit de Penitentenstraat richting kanaal is voor het oostelijke deel ook gekozen voor meer bouwhoogte richting kanaal. Daarbij is het bouwblok op de huidige Energiestraat qua bouwhoogte verlaagd naar drie bouwlagen met een set back. De zuidzijde van de Penitentenstraat heeft in de huidige situatie een stenig karakter. Aan de zijde van het nieuwe plangebied wordt het profiel van de straat vergroend.

Eerder is voor een meer evenwichtige spreiding van de bouwvolumes gekozen in plaats van een stevige verdichting met hogere bouwvolumes op de locatie Landbouwbelang die direct aan de Penitentenstraat gesitueerd konden worden. Voor de tennishallocatie bestonden ideeën om hierop aanzienlijk minder verdicht te bouwen. Door de spreiding konden de volumes minder hoog worden en met een grotere ruimte tussen de blokken onderling opgezet worden. Tevens is gezorgd voor een groen straatprofiel aan de overzijde van de Penitentenstraat door de bebouwing richting kanaal op te schuiven en ruimte te creëren voor parkeervakken en een trottoir met daartussen bomen en een groenzone. Vervolgens liggen de voorgevels van de nieuwbouw veel verder van de Penitentenstraat vandaan dan eerder in het oude bestemmingsplan voorzien was. Te zien is een groene strook die als tuin of voortuin bij de gebouwen functioneert en zodanig gekozen is dat bomen met het tuingroen het straatbeeld een groen aanzien geven en kan ook enige afscherming tegen inkijk geboden worden. Verder is er voor gekozen om de Energiestraat te verplaatsen om de beoogde spreiding van volumes en vergroening mogelijk te maken.

In het stedenbouwkundig plan is een onderbouwing van de ontwikkeling opgenomen. Uit de schaduwstudie blijkt dat het appartementencomplex niet/nauwelijks schaduw werpt op de woning van indianers. Niet ontkend wordt dat de lichtinval vermindert en dat het vrij uitzicht vervalst. Er kunnen echter geen blijvende rechten ontleend worden aan bestemmingsplannen en een blijvend vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd. De stad

blijft in ontwikkeling. De locatie van de tennishal is, na jaren van leegstand, geworden tot een rotte en sociaal onveilige plek. De omgeving krijgt een enorme opwaardering als gevolg van de ontwikkeling. De gemeente heeft daarbij een algemeen belang te dienen. Wijziging van het plan zodat grondgebonden woningen worden geprojecteerd tegenover de woning van indieners is niet mogelijk. Wij gaan graag in overleg met indieners om samen te bezien in hoeverre met afschermend groen in de vorm van bomen aan de Penitentenstraat voor de appartementen een en ander kan worden verzacht ten aanzien van inkijk.

Of er als gevolg van de bouw van de appartementen sprake is van waardevermindering van de woning van indieners kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van Stichting Wertha Bier, de heer F. Maes, Waldeck Pyrmontstraat 8 te 6006 HG Weert d.d. 17 september 2018, ontvangen d.d. 17 september 2018 (587106/587107).

Naar de mouttoren vindt nog een herbestemmingsonderzoek plaats. De bestemming 'Wonen' kan niet worden opgenomen. Genoemd worden de bestemmingen 'Kantoor', 'Gemengd' of 'Detailhandel' die mogelijk geschikt zijn voor de mouttoren. Voorts wordt verzocht de locatie van de mouttoren als 'witte vlek' op te nemen in het bestemmingsplan.

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

In het bestemmingsplan is naast de bestemming 'Wonen' voor de mouttoren tevens de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Dit biedt ons inziens voldoende ruimte voor herbestemming. De door inspreker genoemde commerciële functies achten wij op voorhand niet wenselijk. De Structuurvisie Weert 2025 laat dergelijke functies niet toe. Dit is door de initiatiefnemers van het bestemmingsplan ook als zodanig gecommuniceerd met indiener. Mocht in afwijking van ons beleid uiteindelijk wel een commerciële functie gewenst zijn, dan kan via een wijziging van het gebruik (kruimelgevallenregeling) alsnog een omgevingsvergunning hiertoe verleend worden, mits goed gemotiveerd. Het is derhalve ook niet nodig om de locatie van de mouttoren uit het bestemmingsplan te halen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van de heer A.H.A.J.M. Nouwen (mede namens de heer R. Zincken), Emmasingel 38 te 6001 BD Weert d.d. 13 september 2018, ontvangen d.d. 17 september 2018 (576753/586757).

Indieners zijn van mening dat de gemeente de procesafspraken die gemaakt zijn in verband met de diverse planontwikkelingen binnen de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertusmolen niet zijn nagekomen. Verwezen wordt naar gespreksverslagen en een briefwisseling.

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

In een vroegtijdig stadium is met insprekers overleg gevoerd ten aanzien van de planvoornemens. Allereerst is door Vereniging De Hollandsche Molen een biotoopadvies gemaakt. Insprekers zijn bij het opstellen van dit advies betrokken geweest en hebben met het eindproduct ingestemd. Vervolgens is met insprekers afgesproken dat er conform het advies, een plan gemaakt wordt voor de vervanging van bomen rondom de molen zodat de bomen die de windvang beperken verwijderd kunnen worden. Het betreft mitigerende maatregelen ten gunste van de molenbiotoop. Aan dit plan wordt thans gewerkt. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het planten van bomen in de beide zijbermen van de Eindhovenseweg ter vervanging van de bomen in de middenberm. Overigens is de groeiplaats van deze bomen in de middenberm van de weg erg slecht, ze staan op het asfalt van de oude Eindhovenseweg. Vervanging zou binnen afzienbare tijd aan de orde zijn. De andere afspraak die gemaakt is, is een taxatie van de schade aan de molen. Dit taxatierapport is recentelijk opgeleverd en toegelicht aan indieners. Indieners hebben altijd aangegeven de planontwikkeling niet in de weg te willen staan. Ons inziens is volledig conform de afspraken gehandeld.

Uit het biotoopadvies blijkt dat voorliggend bestemmingsplan niet van invloed is op de Wilhelmus Hubertusmolen doch wel van invloed is op de Odamolen. In het biotoopadvies is het volgende opgenomen: 'De twee achterste en vijf lagen tellende kubussen (lees appartementen ter plaatse van Energiestraat) zijn een bouwlaag hoger dan wat op basis van de biotoopformule aanvaardbaar wordt geacht. Maar de afstand tot de molen is behoorlijk groot en hier tussenin liggen reeds enkele kantoren langs de Schepenlaan die ook reeds de biotoopregels overschrijden. Daarom zal de molen hier in de praktijk weinig extra windhinder door ondervinden'. Het plan Werthaboulevard fase 1, plandeel Landbouwbelang, was van invloed op de Wilhelmus Hubertusmolen. Daarom zijn juist de eerdergenoemde afspraken met indieners gemaakt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 2232 te 3500 GE Utrecht d.d. 17 september 2018, ontvangen d.d. 18 september 2018 (587713/587716).

Er wordt verwezen naar de zienswijzen ingediend tegen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. De inhoud van deze zienswijzen worden herhaald en ingelast beschouwd.

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

De laad- en loskraan is rijksmonumentaal. Het ingenomen standpunt van indiener wordt betreurd. De gemeente wordt echter geen keuze gelaten. Het is duidelijk dat het terugplaatsen van een laad- en loskraan in volle omvang, reikend tot over het water van de Zuid Willemsvaart en als cultureel erfgoed, door indiener niet wordt geaccepteerd. Het terugplaatsen van de kraan in opgeklapte vorm, zodat deze alleen over de bestemming 'Verkeer' reikt is geen optie. Dit doet geen recht aan het rijksmonument. Wij zullen dan ook een alternatief voor een verwijzing naar het industrieel erfgoed in de openbare ruimte onderzoeken. Daarmee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. De 'specifieke bouwaanduiding – laad- en loskraan' wordt verwijderd van de verbeelding en de regels van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water- Vaarweg' en 'Wonen' worden hierop aangepast. Artikel 3.2.1 sub k. en 4.2.2 sub e. komen te vervallen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 'specifieke bouwaanduiding – laad- en loskraan' op de verbeelding komt te vervallen, artikel 3.2.1 sub k. en artikel 4.2.2 sub e. van de planregels komen te vervallen.

6. Zienswijze van de familie Kipke, Penitentenstraat 5 te 6001 VX Weert d.d. 13 september 2018, ontvangen d.d. 18 september 2018 (587782/587775).

Indieners geven aan dat er verlies van privacy, toename van hinder in de vorm van geluidhinder, lichthinder en verkeershinder ontstaat. Hiervoor zal een planschadeverzoek worden ingediend. Door de nieuwe woningen en nieuwe bewoners wordt de privacy aangetast, wordt het leefmilieu verstoord en ontstaat overlast van nieuwe bewoners. Dit leidt tot een afname van rust en stilte en een toename van lichtvervuiling.

De groene buffer tussen de woningen en de tennishal vervalt. Dit krijgt nu de bestemming 'Verkeer'. Verzocht wordt om een groene afscherming met een bestemming 'Groen'. Niet duidelijk is hoe het parkeerterrein wordt ontsloten. Uit de toelichting blijkt niet waarom een woontoren van 32 m hoog tot de mogelijkheden behoort. Dit is niet onderbouwd. Voor de mouttoren is niet bekend wat een passende invulling wordt. De bestemming 'Wonen' en maatschappelijke doeleinden behoren tot de mogelijkheden. Echter niet ondenkbaar zijn de functies 'Kantoor', 'Detailhandel' of 'Gemengd'. Er wordt gehandeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een toren van 32 m heeft gevolgen voor schaduwwerking en privacy hinder, zeker nu met de toren geschoven kan worden. Het opnemen van een afwijking voor parkeren betekent dat het parkeren nog meer onder druk komt te staan. Zeker omdat er al een tekort aan parkeerplaatsen is. De ontsluiting loopt via één weg: de Penitentenstraat en Beekpoort. Het effect van de stadsbrug is niet meegenomen. Bij evenementen wordt Beekpoort steeds afgesloten. Het verkeersonderzoek zou een volledig beeld moeten geven. Groenstructuren ontbreken in het plan. Geen van de bestemmingen garanderen een groene uitstraling.

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

De woning Penitentenstraat 5 grenst niet direct aan het plangebied. De tuin bij de woning ligt ter hoogte van de nieuw aan te leggen parkeerplaats.

Waardevermindering

Of er als gevolg van de bouw van woningen sprake is van waardevermindering van de woning van cliënten van indiener kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Hinder door nieuwbouw

Indieners geven aan dat er hinder als gevolg van geluid, licht en verkeer zal optreden. Bij deze afweging is van belang om de oude met de nieuwe situatie te vergelijken. Dan bestaat de vraag in hoeverre er een toename van hinder is ten opzichte van een goed functionerende tennishalvoorziening. Immers, een tennishal trekt sporters, kijkers en personeel aan. Op een druk moment in de tennishal waren 24 personen met spel bezig, er waren 24 wachtenden, 24 kijkers alsmede personeel aanwezig. In totaal ruim 72 personen.

Er worden 207 woningen gepland, waarvan 114 woningen op de locatie Landbouwbelang, 55 woningen op de Energiestraat en 38 woningen op de tennishallocatie. Omdat de nieuwe Energiestraat met de Industriekade verbonden is, zal het verkeer zich meer verspreiden. Op de parkeerplaats aan de zuidwestzijde, nabij de tuin van indieners zijn 37 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 6 plaatsen voor de 6 rijwoningen gereserveerd zijn. Deze parkeerplaats doet dienst voor de opvang van bezoekers, maar zal in de praktijk ook een functie vervullen als overloop van de bestaande woningen. Daarbij wordt gerekend met bezoekersplaatsen voor de twee watervilla 's, 6 voor de rijwoningen en 10 voor de mouttoren, zijnde ca. 18 stuks. De eigen parkeerbehoefte van 18 woningen in de directe nabijheid van de parkeerplaats wordt op eigen terrein ingevuld. Zodoende ontstaat een surplus van ongeveer 13 parkeerplaatsen (36 – 24). Ons inziens wordt de parkeerdruk in de omgeving van indieners eerder verlicht.

De bestaande smalle groenstrook en tennishal worden verwijderd en vervangen door een parkeerplaats voor bewoners. De hoge wand van de hal verdwijnt, waardoor er meer openheid ontstaat naar de omgeving. De verkeerbewegingen ten behoeve van deze parkeerplaats is georganiseerd via de Werthaboulevard/Industriekade en heeft geen gevolgen voor indieners. De parkeerplaats is slechts bedoeld voor bewoners en bezoekers en zal de geschetste overlast niet veroorzaken. De overige aspecten die worden aangedragen, hebben geen nadelige consequenties voor de betreffende panden. Resumerend is er door de sloop van de tennishal, die in de directe omgeving van de achtertuin van indieners stond, ons inziens meer licht en lucht gekomen in en om het huis van indieners. De watervilla's aan de Industriekade zijn op enige afstand gelegen, en veel minder massaal. Per saldo verbetert de situatie ons inziens.

In de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken blijkt dat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan. Naar onze mening is er geen onevenredige toename van hinder als gevolg van geluid en verkeer. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van woningbouw ten opzichte van een in bedrijf zijnde tennishal zal niet groter zijn. Daarbij liggen de achtertuinen van de nieuwe woningen op enige afstand van de woning van indieners. De parkeerplaats ligt er nog tussen. De bereikbaarheid blijft goed, vergelijkbaar met de huidige situatie. Geluid van de directe burens zal groter zijn dan dat van de nieuwe bewoners. Voorts overwegen wij dat het hier om een binnenstedelijke locatie gaat en dat de herontwikkeling een flinke impuls betekent voor de omgeving, ten opzichte van de verpauperde tennishal en de daarmee gepaard gaande sociale onveiligheid.

Wijzigen 'Wonen' in de bestemming 'Verkeer'

Het totale terrein van de tennishallocatie kan volgens het vigerende bestemmingsplan 100% bebouwd worden. Daarnaast vigeert op de tennishallocatie niet de bestemming 'Wonen', maar de bestemming 'Sport'. Het groen rondom de tennishal was onverzorgd. De nieuwe bestemmingen op de locaties tennishal en Energiestraat zijn 'Wonen' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' is tevens groen voorzien zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, waaronder een groene afscherming rondom de parkeerplaats en bomen op de parkeerplaats. Dit beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van de overeenkomst die met de initiatiefnemers is aangegaan. Door de planontwikkeling neemt het aandeel groen toe ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast krijgt de totale Penitentenstraat over de volle lengte van de nieuwbouw een groen karakter. De aanleg van het groen is geborgd. Dit biedt indieners zekerheid voor wat betreft de uitvoering. Bij de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan tot een inrichtingsplan zijn de omwonenden betrokken. Hierop kan zodoende nog invloed uitgeoefend worden.

De verkeersontsluiting is zodanig van opzet dat het verkeer, evenals het parkeren, beter verdeeld wordt over het gebied.

Indieners wonen op een afstand van ca. 80 m van de nieuwbouw aan de zijde van de Penitentenstraat. Tussen de woning van indieners en de nieuwe woning ligt een

appartementencomplex. Onduidelijk is welke hinder door de bestemmingswijziging aan de orde is. Op de parkeerplaats zijn bomen voorzien. Naar verwachting zullen de meeste auto 's dicht bij de nieuw te bouwen woningen geparkeerd worden. Incidenteel zal de parkeerplaats vollopen. Het idee dat inritten van burens gebruikt worden is niet aan de orde omdat de parkeerplaats hoger ligt dan de aanpalende buurpercelen.

Toegang parkeerterrein

Het nieuwbouwplan is qua bebouwing verdeeld en van noordoost naar zuidwest minder hoog behoudens de plek van de mouttoren. Tussen de bebouwing zijn drie noemenswaardige eventueel af te sluiten parkeerclusters gerealiseerd. Aan de nieuwbouwjzijde van de Penitentenstraat, de nieuwe Energiestraat en bij het parkje van de mouttoren is parkeren aan de weg voorzien. Hierdoor wordt het parkeren evenwichtig over het hele plan verdeeld. Doordat de nieuwe Energiestraat de Industriekade met de Penitentenstraat verbindt, verandert er niets aan te bereikbaarheid ten opzichte van de oude situatie. Daarmee wordt voorkomen dat door afsluitingen verkeersconcentraties of -routes ontstaan.

Mouttoren

In het bestemmingsplan is naast de bestemming 'Wonen' voor de mouttoren tevens de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Dit biedt ons inziens voldoende ruimte voor herbestemming. De door inspreker genoemde commerciële functies achten wij op voorhand niet wenselijk. De Structuurvisie Weert 2025 laten dergelijke functies niet toe. Mocht in afwijking van ons beleid uiteindelijk wel een commerciële functie gewenst zijn, dan kan via een wijziging van het gebruik (kruimelgevallenregeling) alsnog een omgevingsvergunning hiertoe verleend worden, mits goed gemotiveerd.

Hoogte van de bebouwing

Dat gekozen is voor een hogere hoogte op de locatie van de mouttoren komt voort uit het stedenbouwkundig plan en de daaraan voorafgaande analyse. Er zijn in de afgelopen periode meerdere ontwerpstudies gedaan, waarbij de bestaande mouttoren al dan niet gehandhaafd blijft. Wij hebben gekozen voor een onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van de mouttoren vanuit cultuurhistorisch perspectief ingegeven. Afhankelijk van het onderzoeksresultaat is een scenario denkbaar waarbij de bestaande mouttoren gehandhaafd blijft en links en rechts ervan nieuwbouw gepland wordt. Deze nieuwbouw vertoont een architectuur die verwijst naar het verleden (pakhuis). Ook als de mouttoren gesloopt wordt, wordt de nieuwbouw met historische verwijzingen ontworpen en wordt het hoogteaccent op deze plek gehandhaafd.

Met groen kan de inijk weggenomen worden. Niet onbelangrijk is dat de mogelijke toekomstige woonkamer in een eventuele nieuwe toren op het kanaal wordt gericht. Mocht de bestaande mouttoren gehandhaafd blijven dan zijn de gevelopeningen beperkt, is de toren lager en zal de inijk minder zijn.

Verder dienen we aan te geven dat bij de nieuwbouw in binnenstedelijke gebieden nagenoeg altijd enige hinder is van inijk waardoor verlies aan privacy ontstaat.

Bezinning

De al dan niet te handhaven mouttoren of de daarvoor in de plaats komende woontoren geeft geen schaduw op de bestaande bebouwing. Zie daartoe de schaduwmodellen van de architect, die in een presentatie zijn toegelicht en digitaal raadpleegbaar zijn.

Parkeren

De directe omgeving van de woning van indieners is ontstaan in een periode dat het autobezit zeer beperkt was. Met het huidige autobezit ontstaan er knelpunten. Dat is in meerdere vooroorlogse en vroeg-naoorlogse woonbuurten het geval. De parkeerbalans van de nieuwe ontwikkeling is in orde, er wordt een surplus van 21 parkeerplaatsen

gerealiseerd. Verder heeft de gemeente er voor gekozen om het parkeren tijdens de bouw in de Penitentenstraat met een parkeerstrook aan de bestaande bouwzijde te voorzien. Later, na oplevering zal deze parkeerstrook worden opgeheven omdat dan parkeerplaatsen aan de nieuwbouwzijde van de Penitentenstraat gerealiseerd zijn. Verder maakt het beeldkwaliteitsplan, waarin de uitgangspunten voor het inrichtingsplan zijn vastgelegd, deel uit van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, waarmee de aanleg geborgd is. Het is gebruikelijk om in bestemmingsplannen in de bestemming 'Verkeer' een binnenplanse afwijking op te nemen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen, indien op eigen terrein niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en er in de openbare ruimte naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Zoals aangegeven maakt het inrichtingsplan deel uit van een privaatrechtelijke overeenkomst zodat de aanleg geborgd is en wordt een surplus aan parkeerplaatsen aangelegd. De binnenplanse afwijking zal voor dit bestemmingsplan dan ook niet ingezet hoeven te worden.

Verkeer en infrastructuur

Tijdens de informatiebijeenkomsten zijn omwonenden er over geïnformeerd dat de wegcapaciteit voldoet aan het aantal af te wikkelen verkeersbewegingen. Ook is onderzocht in hoeverre het verkeer van de Penitentenstraat voldoende richting Wilhelminasingel afgewikkeld kan worden. Dit laatste blijkt ook te voldoen.

Dat de brug over het kanaal voor verkeersopstoppingen zorgt, wanneer de brug open staat, is bekend. De wachttijd loopt in dergelijke situaties met enkele minuten op. Dit is een bestaande situatie. Nieuwe bewoners zijn hiermee bekend en hebben dan op voorhand de keuze gemaakt voor deze locatie, op loopafstand van het centrum.

Ontbreken van groenstructuren

De verharding in de Industriekade wordt versmald ten voordele van het aldaar gewenste groen, zo ontstaat onder andere ruimte voor bomen. In het plan zijn twee parkjes opgenomen waarin gras, borders, bodembedekkers, struiken en bomen geplant kunnen worden. De nu stenige Penitentenstraat wordt aan de nieuwbouwzijde van het plan met een groen lint van tuinen en bomen over de volle lengte afgezoomd. Ook de nieuwe Energiestraat wordt afgezoomd met groen en bomen. Zelfs op de private parkeerplaatsen (3 stuks) zijn bomen voorzien. In de grootste parkeerplaats worden zelfs bomen in combinatie met vlonders gemaakt om het groene karakter ook in een verdiepte en uit het zicht van de Penitentenstraat onttrokken parkeerplaats, te waarborgen. Verder kan natuurlijk niet voorbijgegaan worden aan de tuinen van de grondgebonden woningen, waarin groen zal verschijnen.

Naar onze mening biedt het plan een groen beeld, veel groener dan de bestaande situatie ten tijde dat de tennishal nog aanwezig was.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze van de familie Fischer, Penitentenstraat 3 te 6001 VX Weert d.d. 13 september 2018, ontvangen d.d. 18 september 2018 (587779/587774).

De zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze zoals opgenomen onder 6. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

8. Zienswijze van DAS Rechtsbijstand, de heer mr. T.E.G. van Heukelom, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, d.d. 14 september 2018, ingekomen 17 september 2018 (587648/587654) en aanvulling d.d. 17 september 2018, ingekomen 18 september 2018.

De zienswijze is ingediend namens de heer Van de Vliert en mevrouw Fischer, Penitentenstraat 7, 6001 VX Weert en komt grotendeels overeen met de zienswijze zoals behandeld onder zienswijze 6. Aanvullend zijn specifieke punten ingebracht die betrekking hebben op de woning van belanghebbenden.

- Onduidelijk is hoe de parkeerplaats naast het perceel van belanghebbenden wordt afgezet. Het betreft de inrit die toebehoort aan het perceel van belanghebbenden, het is onwenselijk als deze als uitgang wordt gebruikt vanuit de parkeerplaats.*
- Belanghebbenden zijn bezorgd over afwatering, omdat er eerder wateroverlast is geweest, vanwege de toename van verharding en bebouwing.*

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

De zienswijze is nagenoeg gelijkkluidend aan de zienswijze zoals opgenomen onder 6. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Aanvullend wordt het volgende opgemerkt.

Over de parkeersituatie ter plaatse vindt overleg plaats met belanghebbenden. Inmiddels zijn ook al afspraken gemaakt over een afscherming, zodat voorkomen wordt dat auto's de parkeerplaats verlaten via de uitrit van belanghebbenden. Ook de buitendeur, die uitgang biedt over het perceel van initiatiefnemer, kan in de toekomst gebruikt blijven worden.

In voorliggend nieuwbouwplan wordt conform de hedendaagse inzichten met water omgegaan. In voorgaande situatie werd het schoon hemelwater via de riolering afgevoerd. Dat is in het nieuwe plan niet aan de orde. Het bebouwd oppervlak neemt aanzienlijk af. De nieuwe infrastructuur is gebaseerd op klinkers, deels open verharding en geen asfalt, waardoor water beter kan infiltreren. Verder zijn ondergronds infiltratiesystemen verdeeld over het totale plan voorzien om hemelwater bij een flinke stortbui te kunnen opvangen, te bergen en geleidelijk in de ondergrond te laten infiltreren. Ook is het plan met ca. 70 nieuwe bomen, groenstroken, tuinen en grasbetonstenen in de parkeervakken ingericht waardoor het hemelwater wordt opgenomen en het groen de hittestress reduceert.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' gewijzigd vast te stellen;

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

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 3.30 en 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPWerthaboulevard-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Werthaboulevard'.

4. Gedeputeerde Staten 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 over gegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2018.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans