

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Anouk Beurskens Tel.: (0495) 57 52 36	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008640

ONDERWERP

Bestemmingsplan 'Julianastraat 22'.

ADVIES

Aan de raad voorstellen:

1. het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' gewijzigd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijke plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van juli 2015;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Julianastraat 22';
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

TOELICHTING



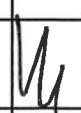




Relatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 20 januari 2015 heeft u ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met de heer Kwaspn van Kwaspn woningbouw bv voor de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen op de Taphoevelocatie.

In uw vergadering van 31 maart 2015 heeft u ingestemd met het aangaan van een realisatieovereenkomst met de heer Kwaspn.

In uw vergadering van 23 juni 2015 heeft u ingestemd met:

1. het ontwerp bestemmingsplan 'Julianastraat 22' en het ontwerp raadsbesluit.
2. het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan.

Weert, 10 juli 2015 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
					HL	FvE	PS	GG
	akkoord							
	bespreken							
Behandeling uiterlijk in college van 1 september 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

01-09-'15

Nummer:

3

De secretaris,

Algemeen:

Het plan behelst de realisering van 5 levensloopbestendige woningen op de locatie van de voormalige Taphoeve aan de Julianastraat te Stramproy.

Argumenten:

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Het bestemmingsplan dient uiterlijk binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn vastgesteld te worden en na vaststelling uiterlijk binnen 2 weken ter inzage te worden gelegd, waarbij voor belanghebbenden beroep open staat bij de Raad van State.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat planschadeposten voor rekening van initiatiefnemer komen. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat de gemeente voor een vastgesteld bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken zorgt. De legeskosten voor de procedure van het bestemmingsplan bedragen € 5.548,50 (prijspeil 2014). De gemeente draagt deze kosten. Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ B-stuk Raad
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ www.ruimtelijkeplannen.nl
- ❖ 1Weert en Staatscourant

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Niet van toepassing.

Extern:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN

Openbaar:

Ontwerp bestemmingsplan 'Julianastraat 22'
Zienswijzen en schriftelijke reactie op ontwerp bestemmingsplan

Niet-openbaar:
Niet van toepassing

Vergadering van de gemeenteraad van 1 oktober 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Anouk Beurskens
en: Marjo Beeren

Nummer raadsvoorstel: RAD-001149

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 36

Agendapunt: -

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Julianastraat 22'.

VOORSTEL COLLEGE

Besluiten:

1. het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' gewijzigd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van juni 2015;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Julianastraat 22'.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Het plangebied is in het verleden aangekocht door de gemeente met de bedoeling het te betrekken bij de herontwikkeling van de voormalige LLTB-locatie in Stramproy. Inmiddels is het plan Walestraat op de voormalige LLTB-locatie gerealiseerd. Herontwikkeling van onderhavige locatie heeft echter nog niet plaatsgevonden.

Het plan behelst de realisering van 5 levensloopbestendige woningen op de locatie van de voormalige Taphoeve aan de Julianastraat te Stramproy. De woningen bestaan uit één bouwlaag en worden gedeeltelijk afgedekt met een kap. De woningen krijgen een parkeervoorziening op eigen terrein en worden ontsloten vanaf de Walestraat. Ten behoeve van de bezoekers worden parkeervakken gemaakt op het gezamenlijke groene voorterrein.

De doelstelling is het bieden van een adequaat ruimtelijk kader.

PROBLEEMSTELLING

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy'. De woningen worden gebouwd binnen de bestemming 'Maatschappelijk' waar ook 'wonen' is toegestaan. Ingevolge de regels zijn maximaal 10 woningen toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. Buiten het bouwvlak mag de oppervlakte aan gebouwen maximaal 100 m² bedragen en de hoogte hiervan mag maximaal 3,0 m bedragen. Door de bouw van de woningen wordt deze oppervlakte en hoogte van gebouwen buiten het bouwvlak overschreden. Verder worden in het plangebied openbare infrastructurele voorzieningen aangelegd. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn deze niet toegelaten. De ontwikkeling past dan ook niet in het bestemmingsplan.

De maximaal toegestane bouw- en goothoogte bedraagt ingevolge het huidige bestemmingsplan 9,0 en 6,0 m. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze hoogtes maximaal 6,5 en 3,1 m. De

toegelaten bouwmassa vermindert aanzienlijk. Dit heeft een positief effect op de privacy van de achtergelegen woningen aan de Walestraat.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een bestemmingsplanherziening met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan biedt een ruimtelijk kader voor de realisering van 5 levensloopbestendige woningen. In het bestemmingsplan is hiervoor de onderbouwing opgenomen.

Op 26 november 2014 is door de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een algemene structuurvisie zonder specifieke benoeming van locaties. In deze structuurvisie is vastgelegd dat de planvoorraad dient te worden teruggebracht. De gemeente Weert moet plannen voor in totaal 455 woningen schrappen in de periode 2015 t/m 2017. Dit doen we onder andere door het maximum aantal woningen binnen plannen te verminderen. Conform het huidige bestemmingsplan zijn in het bestemmingsplan 10 woningen toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt nog maar de realisering van 5 woningen mogelijk. De planvoorraad neemt hierdoor af met 5 woningen, waardoor het plan voldoet aan de doelstelling van het regionaal woonbeleid, om de planvoorraad terug te brengen.

Wij hebben op 1 juli 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 2 juli 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 augustus 2015, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 22' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Daarbij is gelegenheid gegeven tot het indienen van zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 22' zijn drie zienswijzen en één schriftelijke reactie ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. In het raadsbesluit wordt hier nader op ingegaan.

Ambtshalve wordt er een wijziging in de regels doorgevoerd. Aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd dat de woningen gedeeltelijk met een kap moeten worden afgedekt.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat planschadetekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat de gemeente voor een vastgesteld bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken zorgt. De legeskosten voor de procedure van het bestemmingsplan bedragen € 5.548,50 (prijsspeil 2014). De gemeente draagt deze kosten. Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

COMMUNICATIE

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in 1Weert en in de Staatscourant.

De omwonenden zijn geïnformeerd op de informatieavonden van 3 en 24 juni 2015.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummers 2015/230, 2015/243 en 2015/242. Verder heeft dit voorstel betrekking op de aan ons college gerichte brief met nummer RB/43901, welke gelet op de inhoud geacht wordt gericht te zijn aan uw raad.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2015;

Met ingang van 2 juli 2015 heeft gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 augustus 2015, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 22' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert.

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 'Julianastraat 22' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Het bestemmingsplan omvat het oprichten van 5 woningen op de locatie van voormalig restaurant de Taphoeve aan de Julianastraat in Stramproy. Deze locatie heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk' met de mogelijkheid voor maximaal 10 woningen. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPJulianastraat22-ON01.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 22' zijn drie zienswijzen en één schriftelijke reactie ingediend. De provincie geeft in deze reactie aan dat ze geen aanleiding ziet om een zienswijze in te dienen.

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 en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan aanleiding geven tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Zienswijze van de heer F. van Oudenaarde en mevrouw J.M.A. Gubbels, Walestraat 11 te 6039 DX Stramproy, d.d. 11 augustus 2015, ingekomen d.d. 12 augustus 2015.

Nut en noodzaak woningen, locatie

Inspreker wijst erop dat onvoldoende onderbouwd is in hoeverre er daadwerkelijk behoefte bestaat aan woningen in deze prijsklasse. Binnen de gemeente Weert zijn vele plannen in procedure. De haalbaarheid van dit plan is onvoldoende onderbouwd.

In de toelichting is aangegeven dat alleen naar de voorzien en benodigde woningbouw binnen Stramproy en Tungelroy gekeken moet worden. Dit is onjuist. Op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet allereerst naar het gehele grondgebied van de gemeente worden gekeken en moeten ook woningbouwprojecten en de woningbehoefte binnen de regio betrokken worden. Hierbij wordt verwezen naar de gemeenten Nederweert en Leudal.

Situering, aantasting woon- en leefklimaat

De achtertuin van inspreker met een diepte van circa 4 à 5 meter grenst aan de achtertuinen van de nieuwe woningen met een gelijke diepte. Door de bebouwing zo kort op elkaar te situeren valt te verwachten dat de bewoners overlast van elkaar ondervinden. Het woon- en leefklimaat wordt

aangetast. Voorgesteld wordt om de woning en de bijbehorende bouwvlakken verder van de bestaande bebouwing aan de Walestraat te realiseren. De open ruimte aan de voorzijde van het plan, waar nu een pleintje wordt voorzien, biedt daartoe voldoende ruimte.

Bezonnig

Bebouwing met een hoogte van 3,10 meter, gesitueerd op de perceelgrens, heeft gevolgen voor de bezonnig en lichtinval. Het is onzorgvuldig dat hiernaar geen onderzoek is verricht.

Bijgebouwen

Het ontwerpbestemmingsplan bevat te ruime bebouwingmogelijkheden voor bijgebouwen. Uit de regels volgt dat bijgebouwen tot 3.10 meter hoog mogen worden opgericht tot op de erfrens en het bebouwingvlak voor bijgebouwen voor 60 % mag worden bebouwd. Er is verder geen beperking opgenomen voor wat betreft de afstand van bijgebouwen tot de (achterste) perceelgrenzen.

Inspreker stelt voor om de maximaal toegestane bouwhoogte van de bijgebouwen af te stemmen op de daadwerkelijke hoogte van de bijgebouwen van de percelen aan de Walestraat. Deze hoogte bedraagt 2 meter. Daarnaast is het volgens inspreker vanuit stedenbouwkundig oogpunt en gelet op zijn belang noodzakelijk een bebouwingvrije zone ten opzichte van de achterste perceelgrens te verankeren in de planregels.

Afwijken gebruiksregels

Het ontwerpbestemmingsplan biedt te ruime 'binnenplanse' mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Inspreker verwijst hierbij naar de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.6. De planlocatie is volgens hem niet geschikt voor kamerverhuur, een bed & breakfast of een dakterras vanwege de te korte afstand tot de woningen aan de Walestraat. Hierdoor ontstaat mogelijk overlast en een aantasting van het woon- en leefklimaat. Een dakterras, vooral indien dit op het bijgebouw gesitueerd zou worden, leidt tot een buitensporige inbreuk. Inspreker verzoekt de planregels 4.6.4 tot en met 4.6.6 te verwijderen.

Planschade

Inspreker verwacht dat de waarde van zijn woning sterk in waarde zal dalen indien de voorziene plannen daadwerkelijk doorgang vinden. Hij wijst hierbij naar de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Hij geeft aan voornemens te zijn een dergelijk verzoek in te dienen als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Dit neemt echter volgens hem niet weg dat deze financiële belangen van hem in de afweging betrokken moeten worden. Hiervan is geen sprake geweest.

Maatschappelijke bestemming

Inspreker wijst er verder op dat het plan niet voldoet aan de uitgangspunten die gesteld worden bij het reeds vastgestelde bestemmingsplan. De woningbouw is hierbij een ondergeschikt deel van het totale bouwplan waarvoor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' geldt. Een dergelijke bestemming zorgt ervoor dat in de weekenden geen of nauwelijks sprake is van bezetting, wat voor rust zorgt bij de achterburen.

Een intensieve bebouwing op de erfafscheiding met verblijfsfunctie tegen de erfrens is niet acceptabel volgens inspreker.

Aangezien er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er een grote aantasting van de privacy plaatsvindt verzoekt inspreker niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Nut en noodzaak woningen, locatie

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In de toelichting op het plan is hier aanvankelijk vanuit gegaan, omdat er nog onvoldoende duidelijke

rechtspraak over het begrip stedelijke ontwikkeling was. Gelet op de kleinschaligheid van dit project (vijf levensloopbestendige woningen) kan echter volgens een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in dit geval niet worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder 1, van het Bro. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In haar uitspraak van 22 juli 2015, 201405299/1/R3 overweegt de Afdeling dat het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader is gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. De Afdeling heeft in deze uitspraak overwogen dat gelet op de kleinschalige woningbouw (twee, vijf en zes woningen) die het plan op de vier verschillende locaties mogelijk maakt, deze locaties niet alleen tezamen maar ook elk op zichzelf niet als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro kunnen worden aangemerkt. De in het plan voorziene ontwikkelingen kunnen gelet op het voorgaande niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is (Ladder voor Duurzame verstedelijking).

Overigens wanneer er wel sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling, hetgeen dus niet het geval is, dan zou er worden voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De markt in Stramproy is sterk lokaal bepaald, het gaat om mensen uit Stramproy die in Stramproy willen blijven wonen en die zich dus niet richten op de omliggende regio. Buiten Stramproy wordt daarom alleen nog het direct hieraan grenzende kerkdorp Tungelroy meegerekend voor het bepalen van de (regionale) behoefte. Nader onderzoek in Nederweert en Leudal kan daarom achterwege blijven.

In de Structuurvisie Weert 2025 is bovendien beleid opgenomen om de planvoorraad terug te brengen. Dit plan voldoet hieraan, omdat de mogelijkheid voor tien woningen wordt terug gebracht naar vijf woningen.

Hieraan voegen we toe dat er voor vier van de vijf woningen concrete gegadigden zijn.

Situering, aantasting woon- en leefklimaat

Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie gaat uit van het begrenzen van de achterkanten van woningen aan de Walestraat, het maken van voor- en zijkanten aan de Julianastraat en het inpassen van de bushalte en fietsenstalling. De woningen liggen door de beoogde opzet allen rondom een groen veldje. Dit draagt bij aan de grote woonkwaliteit van de locatie en zorgt ook voor een buffer tussen de woningen en de bushalte c.q. het verkeer op de Julianastraat. Vanwege deze gekozen planopzet en de reden die hieraan ten grondslag heeft gelegen, is het voorstel van inspreker in deze geen wenselijk alternatief. Verder kan niet gesteld worden dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De onderhavige locatie ligt in een stedelijke omgeving, waarin het gebruikelijk is enige invloed te ondervinden van andere woningen.

In het huidige bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'wonen'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn binnen het bouwvlak 10 wooneenheden toegestaan en zijn buiten het bouwvlak tot op de perceelgrens, gebouwen van maximaal 3 meter toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100 m². Volgens het ontwerpbestemmingsplan mag de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3,10 meter bedragen. De toegestane oppervlakte buiten het bouwvlak neemt wel enigszins toe. Echter ter hoogte van het perceel van de indieners van de zienswijze kan er niet meer bebouwing worden opgericht dan volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Van een toename van mogelijke overlast is dan ook geen sprake.

Bezonnig

Zoals hiervoor reeds is aangegeven kon ingevolge het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' tot op de perceelgrens bebouwing met een hoogte van maximaal 3 meter worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie bedraagt de toegestane hoogte voor bijgebouwen 3,10 meter. Dit verschil in bouwhoogte voor bijgebouwen heeft nauwelijks extra schaduwwerking tot gevolg. Bovendien bood het genoemde bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' de mogelijkheid om binnen het bouwvlak hoofdgebouwen te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 en 9,00 meter. In de nieuwe situatie bedraagt de maximale goothoogte binnen het bouwvlak 3,10 meter en de maximale bebouwingshoogte 6,50 meter. Met name in de winterperiode was volgens het geldende bestemmingsplan, gelet op de maximale bouwhoogte van 9,00 meter, een grotere schaduwwerking mogelijk dan volgens het ontwerpbestemmingsplan. De bezonningssituatie verbetert per saldo. Dit is bovendien een algemeen voorkomende situatie. Het voorgaande wordt bevestigd in een uitgevoerde zonstudie voor deze locatie d.d. 24 juni 2015 door Kwaspen architectuur. Deze studie zal in de toelichting worden opgenomen. Er is derhalve sprake van een planologisch aanvaardbare situatie.

Bijgebouwen

Ingevolge het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' mag voor de percelen aan de Walestraat de goothoogte van bijgebouwen 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte van bijgebouwen 6,00 meter. De bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 4,00 meter bedragen, behoudens erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.

Voor de bijgebouwen op de locatie Julianastraat 22 is voor bijgebouwen geregeld dat de bouwhoogte maximaal 3,10 meter mag bedragen. Dit is dus lager dan de toegestane hoogte aan de Walestraat. De noodzaak om een vergunningsvrije zone te verankeren ten opzichte van de achterste perceelgrens wordt niet ingezien. Deze wijze van bestemmen, waarbij achtertuinen aan elkaar grenzen en bijgebouwen tot in de perceelgrens kunnen worden gebouwd, is gebruikelijk in woonwijken en wordt niet als een onaanvaardbare situatie beschouwd.

Afwijken gebruiksregels

In het bestemmingsplan zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor kamerverhuur, bed & breakfast en een dakterras. Dit is dus niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor vindt een nadere afweging plaats, waarbij aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt getoetst. Bij alle hiervoor genoemde afwijkingsmogelijkheden is onder meer de voorwaarde opgenomen dat geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan. Bij de afwijkingsmogelijkheid voor het dakterras is bovendien een voorwaarde dat waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad. Er mag dus geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Zodra daadwerkelijk sprake is van het verlenen van een dergelijke afwijking wordt hierop getoetst en heeft inspreker de mogelijkheid om hiertegen bezwaar in te dienen bij het volgens hem niet naleven hiervan.

Planschade

Een belanghebbende kan, 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.

Voor de onderhavige ontwikkeling is met de initiatiefnemer van het bouwplan een anterieure overeenkomst op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afgesloten om in het kostenverhaal te kunnen voorzien. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Maatschappelijke bestemming

Ingevolge de bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' zijn maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Tevens zijn ter plaatse 10 wooneenheden toegestaan. Daarmee is de mogelijke invloed op de rust van insprekers minstens zo groot als bij de huidige 5 woningen. Ook gebruik conform de

andere doeleinden in de weekenden is niet uit te sluiten en kan tot verstoring van de rust van insprekers leiden.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van de heer J.W.J. Jacobs, Walestraat 15 te 6039 DX Stramproy, d.d. 12 augustus 2015, ingekomen d.d. 12 augustus 2015.

Aangezien de inhoud van deze zienswijze overeenkomt met de zienswijze van de heer Van Oudenaarde en mevrouw Gubbels (zienswijze 1) wordt voor de nadere overwegingen verwezen naar deze zienswijze.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan zoals hiervoor is aangegeven.

3. Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens de heer B.L.H. Janssen, Walestraat 9 te 6039 DX Stramproy en de heer S. van der Weijden, Walestraat 13 te 6039 DX Stramproy, d.d. 12 augustus 2015, ingekomen d.d. 13 augustus 2015.

Aangezien de inhoud van deze zienswijze overeenkomt met de zienswijze van de heer Van Oudenaarde en mevrouw Gubbels (zienswijze 1) wordt voor de nadere overwegingen verwezen naar deze zienswijze.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan zoals hiervoor is aangegeven.

Ambtelijk wordt overwogen dat de woningen met een kap moeten worden afgedekt, zodat in de massa een relatie wordt gelegd met de bestaande bebouwing aan de Julianastraat. In de regels wordt derhalve aan artikel 4.2.2 sub f toegevoegd: tenminste 30 % van het dakoppervlak van de woningen in het bouwvlak dient te worden afgedekt met een kap.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' gewijzigd vast te stellen.

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

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

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Julianastraat 22' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van juni 2015.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Julianastraat 22'.
4. Besluiten Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

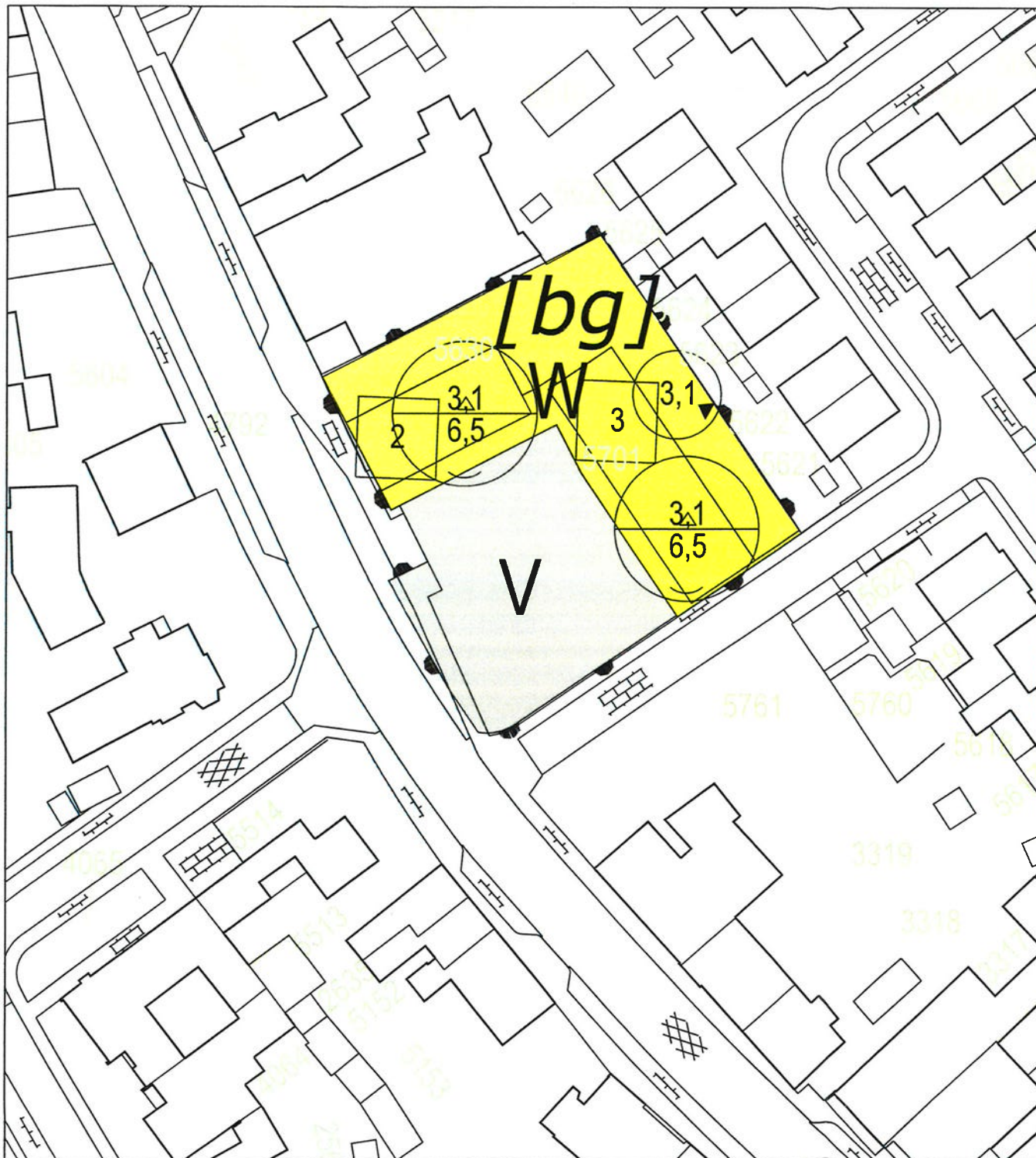
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans



PLANGEBIED

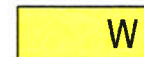


Bestemmingsplan Julianastraat 22

BESTEMMINGEN



Verkeer



Wonen

AANDUIDINGEN

gebiedsaanduiding



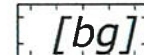
vrijwaringszone - molenbiotoop

bouwvlak



bouwvlak

bouwaanduiding



bijgebouwen

maatvoering

VERKLARINGEN



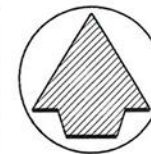
Ondergrond

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD d.d.



Ruimtelijk Beleid

Bestemmingsplan
Julianastraat 22



Ontwerp

datum: 02-11-2015

get./gek.: jbeckers

gewijzigd:

SCHAAL formaat

1 : 500

A3