

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-872388
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 870252
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Vensteeg 1'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Principebesluit voorliggend initiatief

Het college heeft op 10 april 2018 ingestemd met het principeverzoek om aan de Vensteeg tegenover nummer 2 een ruimte voor ruimte woning toe te laten.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 17 september 2019 besloten in te stemmen met ontwerp bestemmingsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Stand van zaken

Dit is de vierde locatie van deze 20 extra woningen, waarvan het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Verder is een bestemmingsplan in procedure en is een principetoezegging gedaan waarvan de ontwikkeling door gaat. Dit betekent dat er nog ruimte is voor 12 woningen. Hieronder een overzicht van de stand van zaken:

- Bergerothweg 81A en 81B, 2 woningen, bestemmingsplan is vastgesteld.
- Grotesteeg 9A, 1 woning, bestemmingsplan is vastgesteld.
- Diesterbaan 6, 1 woning, bestemmingsplan wordt vastgesteld op 13 november 2019.
- Vensteeg 1, 1 woning, bestemmingsplan ligt voor ter vaststelling.
- Mollenakkersteeg 1, 1 woning, bestemmingsplan is in procedure.
- Geuzendijk tussen 15 en 19, 2 woningen, principebesluit genomen.

Beoogd effect/doel

Met dit besluit geven we invulling aan het besluit van de raad van 28 februari 2018 om 20 extra ruimte voor ruimte woningen toe te laten in onze gemeente.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

Er is sprake van een cluster van burgerwoningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn om aan de ontwikkeling medewerking te verlenen. De bestemming is thans 'Agrarisch'. De totale oppervlakte van de gronden bedraagt ongeveer 2.410 m². Naast de bestemming 'Wonen' wordt een deel van de gronden, tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer' herbestemd tot 'Wonen onbebouwd' en een deel wordt herbestemd tot 'Tuin'. In de toelichting is vastgelegd dat over het ontwerp van de tuin overleg plaatsvindt met de gemeente, waarbij uitgangspunt is dat er een natuurlijke tuin wordt aangelegd.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden – Limburg 2018 tot en met 2021.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. In de structuurvisie is echter vastgelegd dat ruimte voor ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. De afspraken voor de extra ruimte voor ruimte woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en maken aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

1.3 Er wordt voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Een bijlage bij de Structuurvisie Weert 2025 is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Hierin is onder andere opgenomen dat het mogelijk is voor woningen in het buitengebied om het reguliere aantal m² bijgebouwen van 150 m² uit te breiden met nog eens 150 m², zodat in totaal 300 m² bijgebouwen is toegelaten. Hiervoor dient een tegenprestatie te worden geleverd ter waarde van € 100,-- per m². In dit geval is verzocht om 235 m² bijgebouwen toe te laten. Dit is 85 m² extra bovenop de regulier toegelaten m² bijgebouwen van 150 m². De tegenprestatie dient een waarde te vertegenwoordigen van € 8.500,-- (85 * € 100,--). Over deze tegenprestatie zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst. De middelen die de gemeente ontvangt worden ingezet als vergoeding voor de stallen die gesloopt zijn aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat. Dit is als zodanig in de overeenkomst vastgelegd.

2.1 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.

3.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Met Ruimte voor Ruimte Limburg CV is de afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt t.z.t. verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De bijdrage van € 8.500,- komt ten goede van de voorziening anterieure overeenkomsten met als onderdeel daarvan het Kwaliteitsfonds Buitengebied. Zoals hierboven aangegeven wordt dit bedrag ingezet als vergoeding voor stallen die gesloopt zijn aan de Bocholterweg 27, zijde Keenterstraat. Het totale bedrag van de toegezegde vergoeding is € 46.939,84. Hiervan is nog niets vergoed.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijsspeil 2018). De legeskosten zijn in rekening gebracht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 18 december 2019 zal het plan naar verwachting begin februari 2020 in werking treden. Zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Op 18 september 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 september 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 oktober 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-ON01.

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

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 17 oktober 2019 met nummer 812355/866851. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen zijn geregistreerd onder de nummers 870096/869591, 874653/874661 en 875681/875428.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst (812357/812358)
3. Reactie provincie Limburg (812355/866851)
4. Zienswijzen Vensteeg 2 (870096/869591), Gebleektesteeg 8 (874653/874661) en Gebleektesteeg 10 (875681/875428)

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2019

Op 18 september 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 september 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 oktober 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het realiseren van een ruimte voor ruimte woning aan de Vensteeg tegenover de bestaande woning op nummer 2, te 6005 MA 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 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 'Vensteeg 1' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIA Limburg, in het Gemeentebled en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

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

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 1' zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van de heer P. Kollee en mevrouw F. Heijmans, Vensteeg 2, 6005 MA Weert d.d. 21 oktober 2019, ingekomen 23 oktober 2019 (870096/869591)

- a. *Indieners hebben de woning Vensteeg 2 in 2008 aangekocht om vrij te kunnen wonen. Destijds is vanuit verschillende kanten, de verkopende partij, de makelaar en de gemeente, medegedeeld dat er geen woningen meer gebouwd zouden gaan*

worden op de aangrenzende gronden. Dat blijkt nu wel het geval. Indieners geven aan dat als gevolg van dit bestemmingsplan hun privacy wordt aangetast, dat zij niet meer vrij wonen en dat het woongenot wordt aangetast. Er wordt inkijk in woonkamer, slaapkamer en terras veroorzaakt vanaf de eerste verdieping. Het vrije uitzicht vanaf de woonkamer wordt volledig teniet gedaan.

- b. Er bestaan twijfels bij het uitgevoerde bodemonderzoek. Er is dicht langs de weg Vensteeg slechts tot op 0,5 m diepte bemonsterd. De vraag is waarom niet ook op 1,5 m diepte is bemonsterd. Dit omdat de zijkanten van de weg verhard zijn met sintels.*
- c. Ook gaat de zorg uit naar de paddentrek die in het voorjaar plaatsvindt. De padden komen vanaf de Ringbaan/Graswinkel en zoeken hun weg naar het Peelgebied met water/moerasgebied, waar eitjes gelegd worden. Met de bouw van de woning wordt de paddentrek verstoord/onmogelijk gemaakt.*
- d. Gevraagd wordt hoe het met de stikstofregels in de gemeente Weert zit en of er zoveel woningen gebouwd mogen worden en dat met name vanwege het omliggende natuurgebied.*
- e. Er worden vraagtekens gezet bij het rioolsysteem en het gemaal welke in gebruik is voor de bestaande woningen en of dit afdoende is vanwege de vele storingen de laatste jaren.*
- f. De reactie van de gemeente op de zienswijze van indieners ten aanzien van het bestemmingsplan Gebleektsteeg 3 achten indieners teleurstellend. Verder zijn indieners van mening dat het financieel debacle met betrekking tot het perceel Moeselpelweg 8 niet over de rug van omwonenden bekostigd dient te worden.*
- g. Indieners overwegen de weg naar de Raad van State te bewandelen. Tevens zijn indieners van mening dat de waarde van hun woning aanzienlijk gaat dalen, vandaar dat indieners niet akkoord gaan met de wijziging van het bestemmingsplan. Mocht het bestemmingsplan toch gewijzigd worden, dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de waardedaling en voor een vergoeding van de wettelijke rente over de niet of te laat betaalde vergoeding.*

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

- a. Ten tijde van de aankoop van de woning was bekend dat de gemeente een opgave had om 41 ruimte voor ruimte kavels toe te laten binnen de gemeentegrens. Ruimtelijk gezien is de locatie niet onlogisch: er is sprake van een cluster van burgerwoningen. De provincie is verder van mening dat het een kansrijke locatie is voor een ruimte voor ruimte woning. Er kunnen verder geen blijvende rechten ontleend worden aan bestemmingsplannen en een blijvend vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd. De gemeente blijft in ontwikkeling.*
- b. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat in de zintuiglijk schone bovengrond van de Vensteeg gehalten aan koper, zink en cadmium zijn gemeten boven de achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. Overigens maakt de berm van de weg geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan.*

- c. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven op pag. 30 (paragraaf 5.4.) dat er vanuit soortenbescherming geen belemmering bestaat. Het plangebied, zo wordt aangegeven, bestaat uit een akkerbouwperceel waarop geen beschermde soorten worden verwacht. De bouw van een woning heeft geen negatieve invloed op de paddentrek. Met de paddentrek wordt rekening gehouden. De bospercelen ten noorden en westen van het plangebied blijven behouden. Verder krijgt het noordelijk deel van het plangebied de bestemming 'tuin', dit plandeel wordt op een natuurlijke wijze ingericht. De woning wordt gesitueerd ter hoogte van het talud van de fietsbrug. Daarnaast vind de paddentrek plaats in een korte periode in het voorjaar (februari – april) waarbij aldus voldoende maatregelen kunnen worden genomen om slachtoffers te voorkomen. Door de keuze van de bouwperiode en het in acht nemen van de algemene zorgplicht wordt al het mogelijke gedaan om slachtoffers te voorkomen. De bouw van de woning heeft, los van de verkeersbewegingen van bouwverkeer, als zodanig geen negatieve invloed op de paddentrek. De drukke Ringbaan vormt een veel groter gevaar voor de padden dan de woning die als gevolg van voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.
- d. Het natuurgebied in de omgeving van het bestemmingsplan betreft geen Natura 2000 gebied. De stikstofregels hebben betrekking op Natura 2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Sarsven en De Banen, dat op een afstand van ca. 4.3 km ligt. Een stikstofonderzoek heeft uitgewezen dat er geen negatieve gevolgen zijn.
- e. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfilteerd in de bodem. Hierbij wordt rekening gehouden met een opvangcapaciteit van 100 mm per m² bebouwing en verharding. Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering. De werking van het riool staat buiten de orde van het bestemmingsplan.
- f. De financiële gevolgen van de aankoop en sanering van de locatie Moeselpelweg 8 staan volledig buiten voorliggend bestemmingsplan.
- g. Het is aan indieners om te bepalen of zij gebruik willen maken van de hen toekomende mogelijkheid om beroep tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan in te stellen bij de Raad van State.

Of als gevolg van de bestemmingsplanwijziging indieners mogelijk planschade lijden kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' 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, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Indien mocht blijken dat verzoeker voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking komt dan wordt vanaf de datum van indiening van de aanvraag tot aan de dag van uitbetaling wettelijke rente vergoed over de vastgestelde planschade.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van de heer J. van Melick en mevrouw M.J.G./ van Melick - Verdonschot, Gebleektsteeg 8, 6005 ND Weert d.d. 28 oktober 2019, ingekomen 28 oktober 2019 (874653/874661)

- a. *Indieneren wonen in het buitengebied (een van hen zijn hele leven) vanwege de rust, natuur en privacy. Indieneren zijn van mening dat zij meer recht hebben op hun woonomgeving dan nieuwkomers. Sinds de bedrijfsverplaatsing van Saes is verstoring ontstaan. Er zijn toen twee ruimte voor ruimte woningen bijgekomen. Indieneren hebben begrepen dat er nog drie bestemmingsplannen voor drie woningen volgen. Dan is in enkele jaren tijd het aantal woningen van 5 verdubbeld naar 10. Door de nieuwe woningen is er nu sprake van een cluster of lint. Inspreker wil niet de dupe worden van de schuldenpot van Ruimte voor Ruimte. Insprekers zijn niet onder de indruk van het inhuren van bedrijfjes die omvangrijke rapporten maken en daarmee werk uit handen nemen van de gemeente. Insprekers vragen zich af hoeveel rapporten door een en dezelfde persoon kunnen worden ingediend. Dat zijn er door de heer Saes al vier. Bovendien is met de sloop van de stallen het maximale aantal ruimte voor ruimte kavels al bereikt met de twee woningen Vensteeg 4 en Gebleektesteeg 5.*
- b. *Er zijn ernstige nadelige gevolgen voor de flora en fauna van de Moeselpeel bij de toename van bebouwing. Er wordt gewezen op diverse diersoorten en de paddentrek. De vraag is hoe dit laatste gecompenseerd wordt.*
- c. *Niet duidelijk is hoe de stikstofuitstoot gecompenseerd wordt.*
- d. *Het bouwblok en de bijgebouwen zijn over de gehele lengte aan de Gebleektesteeg ingetekend. Bovendien is de afstand tot de straten erg kort. Het gevolg is dat het uitzicht op het bosgebied wordt ontnomen. Er ontstaat zicht op een hoge stenen muur. Er is ruimte genoeg om de woning meer centraal op de kavel te situeren of helemaal tegen de bosrand. De gemeente is niet consequent. Laat staan dat dit door de Welstandscommissie wordt goedgekeurd.*
- e. *De capaciteit van de infrastructuur is niet geschikt voor nog meer woningen (wegen, drukriolering, openbare verlichting, etc.). Er zijn nog meer nadelige gevolgen voor de natuur bij aanpassing op genoemde punten.*
- f. *Het bodemonderzoek is niet op relevante punten op een bepaalde diepte kort bij de Gebleektesteeg gedaan. De grond van het perceel moet zwaar verontreinigd zijn vanwege zware metalen. Het bodemonderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd.*
- g. *Door het ontbreken van geluid beperkende maatregelen kan niet aan de geluidnormen worden voldaan. Insprekers vinden het geluidsonderzoek niet betrouwbaar. Men werkt met oude rekenmodellen.*
- h. *Bij het doorgaan van het plan hebben insprekers, omwonenden en de natuur maanden lang overlast. Verder wordt de weg en de berm beschadigd.*
- i. *Insprekers doen een beroep op planschade bij eventuele doorgang van het bestemmingsplan.*

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

- a. *De omgeving Moeselpeelweg – Mollenakkersteeg – Gebleektesteeg bevat een klein cluster van burgerwoningen. Dit waren aanvankelijk 5 woningen en met de reeds gerealiseerde woningen en bekende planvoornemens worden dit uiteindelijk 10 woningen. Het betreft echter een cluster op zeer royale percelen van gemiddeld ruim 3.200 m². Wij achten dit alleszins aanvaardbaar en wij zijn van mening dat de inbreuk op de privacy eveneens aanvaardbaar is. Het is correct dat het aantal woningen sinds 2011 is toegenomen van 5 naar 7 woningen en dat er*

bestemmingsplannen voor in totaal 3 woningen in procedure zijn. Een daarvan is vastgesteld en een ligt nog ter inzage. Aan bestemmingsplannen zijn regels verbonden. Er dienen onderzoeken te worden uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn door diverse gespecialiseerde bureaus uitgevoerd en voldoen aan de wettelijke vereisten. De twee woningen die zijn gerealiseerd in het kader van de bedrijfsverplaatsing van Saes zijn geen ruimte voor ruimte woningen. De bedrijfsverplaatsing heeft destijds onder een andere regeling plaats gevonden (VORM-regeling). De ruimte voor ruimte regeling waarvan sprake is heeft betrekking op de compensatie voor stallen die begin jaren 2000 gesloopt zijn met subsidie.

- b. Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder c.
- c. Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder d.
- d. Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen liggen aan de zijde van de Gebleektsteeg op 10 m aflopend naar 5 m van de bestemming 'Verkeer'. Daarmee ontstaat een royale zijtuin. Het bouwvlak heeft aan de zijde van de Gebleektsteeg een diepte van ca. 14 m en grotendeels een maximale bouw- en goothoogte van 3,5 m. Een terug liggend gedeelte van het bouwvlak heeft over een diepte van 8,5 m een maximale bouw- en goothoogte van 6,5 m. Daarmee heeft de massa van de woning een beperktere impact dan bij reguliere ruimte voor ruimte woningen, waarbij een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m wordt gehanteerd. Wij zien dan ook niet in waarom dit niet consequent zou zijn. Wij overwegen verder dat een blijvend vrij uitzicht niet gegarandeerd kan worden. De stad blijft in ontwikkeling. Verder betreft het een welstandsvrij gebied.
- e. Voor wat betreft de riolering wordt verwezen naar zienswijze 1 onder e. Verder is niet onderbouwd waarom de infrastructuur niet geschikt zou zijn voor de toevoeging van één woning. Daarnaast heeft de bouw van een woning slechts zeer beperkt invloed op het aantal verkeersbewegingen.
- f. Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 sub b.
- g. Voor wat betreft het akoestisch onderzoek is aan de wettelijke vereisten voldaan. Er worden hogere grenswaarden vastgesteld. Via gevelmaatregelen dient aan de binnenwaarde voor geluid te worden voldaan. Deze toets wordt gedaan in het kader van de omgevingsvergunning.
- h. Dat de bouw van een woning enige overlast kan veroorzaken kan niet worden ontkend. Dit is echter geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ten aanzien van de kwaliteit van de weg en de berm en de mogelijke schade overwegen wij dat dit uitvoeringsaspecten betreffen die buiten de orde van de vaststelling van het bestemmingsplan vallen. Daarover worden afzonderlijke afspraken met initiatiefnemers gemaakt.
- i. Korthedshalve wordt verwezen zienswijze 1 onder g, tweede deel.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van de heer R.A.J. Kruitwagen, Gebleektsteeg 10, 6005 ND Weert d.d. 28 oktober 2019, ingekomen 28 oktober 2019 (875681/875428)

- a. *Inspreker is van mening dat er geen sprake is van een cluster van burgerwoningen. Het betreft de buitenzijde van een cluster. Hierdoor wordt het landelijk karakter van het gebied aangetast.*
- b. *Door een met de gemeente te overleggen inrichtingsplan kan een bijdrage geleverd worden aan het vochtige bos- en mozaïeklandschap. Dit streefbeeld geldt alleen voor de nieuwe bewoners. Voor bestaande bewoners en recreanten is dit niet waarneembaar, omdat de bebouwing dit beeld volledig weg neemt.*
- c. *Gewezen wordt op de paden, waarvan geen melding wordt gemaakt in het onderzoek Flora en Fauna.*
- d. *De bebouwing is wel degelijk storend voor de omgeving, vindt inspreker. Gewezen wordt op de bouwhoogte van 3,5 m en deels 6,5 m binnen het bouwvlak. Verder komt er een overstekende dakrand.*
- e. *Door de uitbreiding van de oppervlakte bijgebouwen van 150 m² naar 235 m² strekt de bebouwing zich fors uit, zowel aan de zijde van de Gebleektesteeg als aan de zijde van de Vensteeg.*
- f. *De korte afstand tot zowel de Gebleektesteeg als de Vensteeg vergroten de massale uitstraling. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten. Verder verwacht inspreker verlies van privacy als gevolg van inkijk in de woning.*
- g. *De voorgenomen bebouwing tast het landelijk karakter van het gebied aan. De bebouwing wijkt af van de bebouwing aan de Gebleektesteeg. Door de beeldverandering wordt waardedaling van de woning verwacht. Inspreker vreest planschade te gaan lijden.*
- h. *Mocht het plan toch door gaan dan wordt verzocht het bouwplan aan te passen, zodat minder afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten wordt gedaan.*
- i. *Verder wordt verzocht aanvullende maatregelen te nemen om de overlast van de riolerings situatie te voorkomen.*

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

- a. De bestaande woningen aan de Vensteeg, Gebleektesteeg, Molenakkersteeg en Moeselpeelweg vormen ons inziens wel degelijk een cluster. Uit de in de toelichting opgenomen topografische kaart (pagina 3) en de luchtfoto (pagina 5) blijkt dit ook. De nieuwe woning sluit aan op dit bebouwingscluster. Een cluster wil niet zeggen dat een nieuwe woning niet aan de buitenzijde zou mogen worden geplaatst. De woning wordt gebouwd tussen de bestaande bebouwing en de (drukke) Ringbaan, en ligt daardoor als het ware ingeklemd tussen bestaande bebouwing en bestaande infrastructuur. Daarmee is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het landelijke karakter. Daarnaast kan door bestaande bebouwing en de aanwezigheid van de druk bereden Ringbaan niet worden gesproken van een uitgesproken landelijk karakter. Er is veeleer sprake van een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied.
- b. Het inrichtingsplan zal door de gemeente worden beoordeeld en daarmee bestaan voldoende waarborgen dat een bijdrage wordt geleverd aan het streefbeeld 'vochtige bos- en mozaïeklandschap'. Dit is met name van belang voor de bestemming 'Tuin'. Het klopt dat dit voor omwonenden en recreanten minder

waarneembaar is, maar dit is ook vooral van belang voor de flora en fauna in dit gebied.

- c. Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder c.
- d. De beoogde bebouwing is inderdaad geen traditionele woning met kap, maar een woning met een strakke uitstraling en met een plat dak. De beoogde woning is dienaangaande vergelijkbaar met de woning aan de Vensteeg 4. Wij achten dit wel passend in de omgeving. Verder gaat het om een welstandsvrij gebied. Er worden geen eisen aan de woning gesteld voor wat betreft de dakvorm.
- e. Een toelaten van een grotere oppervlakte bijgebouwen is geheel overeenkomstig het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025. Wij achten een grotere oppervlakte bijgebouwen aanvaardbaar, mede gelet op de ruime omvang van het bouwperceel. De bebouwing wordt geclusterd rondom het hoofdgebouw. Daarom blijft de impact op de omgeving beperkt. In de directe omgeving staan overigens woningen met een grotere oppervlakte bijgebouwen en op grotere afstand van de woning.
- f. De afstand van het bouwvlak tot aan de Gebleektesteeg is 10 m aan de zuidoost zijde en loopt af naar 5 m richting zuidwesten. De afstand van het bouwvlak tot de Vensteeg bedraagt ca. 7 m. Verder is de afstand van de hoek van het bouwvlak van de nieuwe woning tot de hoek van de woning van inspreker op de begane grond ongeveer 30 m en op de verdieping ongeveer 32 m. Wij achten dit royale afstanden. Het beeld in het cluster wisselt. Sommige woningen liggen verder van de weg en sommige woningen liggen dichterbij de weg. Zo ligt de woning van inspreker op een kortere afstand (3 m) tot de weg. Wij achten de projectie van de woning passend in de omgeving.
- g. De aanduiding in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 als bronsgroene zone en in het Landschapskader Noord- en Midden Limburg als 'bos- en mozaïeklandschap' betekent niet dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen zouden mogen plaatsvinden. Door het grote schaalniveau van deze plannen is het altijd noodzakelijk om de situatie ter plekke in ogenschouw te nemen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de locatie geen bijzondere landschapswaarden heeft. Het perceel betreft op dit moment akkerland/grasland. De bestaande bossen ten westen en noorden van het plangebied worden behouden. Daarmee is tevens geen sprake van een aantasting van kernkwaliteiten. Door de ligging van de woning tussen de bestaande woningen en de Ringbaan, door het beperken van het bouwvlak en door de bestemming 'Tuin' op een gedeelte van het perceel wordt de invloed verder beperkt. Voor wat betreft het aspect planschade wordt korthedshalve verwezen naar zienswijze 1 onder g.
- h. Zoals hierboven aangegeven betreft het een welstandsvrij gebied en worden er vanuit vormgeving geen eisen gesteld aan de dakvorm. Verder sluit de vormgeving aan op de woning aan de Vensteeg 4. Voor wat betreft de landschappelijke kwaliteiten wordt verwezen naar hetgeen onder g. is overwogen.
- i. Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder e.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVensteeg1-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2019.

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