



WRT-029041

06 SEP 2022

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

Gemeente Weert
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Aelmans Bouwadvies B.V.

Vestingen te Voerendaal,
Baexem, Nijmegen en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Datum 5 september 2022

Betreft Principeverzoek m.b.t. afwijken bouwhoogten, locatie Vensteeg 1 te Weert

Ons kenmerk [REDACTED]

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Namens cliënt, [REDACTED] richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking voor zijn onderstaand voornemen aan de Vensteeg 1 te Weert.

Cliënt, is eigenaar van de locatie Vensteeg 1 te Weert. De vorige eigenaar van deze locatie heeft op deze locatie een woonbestemming geregeld (Bestemmingsplan 'Vensteeg 1 Weert', vastgesteld 18-12-2019) voor een 'kubische villa'. Voor die woning is echter nooit een omgevingsvergunning aangevraagd.

Binnen het vigerende bouwvlak zijn maximale bouwhoogten opgenomen van 3,5 meter (gothoogte) en 6,5 meter (gebouwhoogte) voor het hoofdgebouw en mag de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 1.000 m³ bedragen. Verder zijn binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en buiten het bouwvlak maximaal 235 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor deze bijgebouwen mag de gothoogte maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6,00 meter bedragen.

Cliënt wenst nu echter binnen het vigerend bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' een geheel andere woning te bouwen dan waarvoor in 2019 het bestemmingsplan is vastgesteld. Namelijk een landelijke moderne woning met grotendeels een rieten kap en een gedeelte met een plat dak. Zie hiervoor de tekening S01 in de bijlage.

De situatietekening (rechtsonder in tekening S01) geeft de gewenste situatie weer binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Verder geeft tekening S01 de plattegronden en de gevelaanzichten weer van het gewenste bouwplan.

Voor het gewenste bouwplan geldt het volgende:

1. De inhoud van het gewenste hoofdgebouw bedraagt 905 m³ en voldoet hiermee aan de toegestane inhoud van maximaal 1.000 m³.
2. De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt als gevolg van de benodigde dakhelling voor de rieten kap, voldoende ruimte in de slaapkamers op de 1^e verdieping en de wens om in de slaapkamers geen dakramen richting de burens van Vensteeg 2 aan te brengen (inkijk in hun tuin voorkomen), nu 8,94 meter. Dit wijkt dus af van de toegestane 6,5 meter hoogte.
3. Ter plaatse waar binnen het bouwvlak een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter is toegestaan, bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van een gedeelte van de zithoek (achterzijde woning) nu 6,00 meter en ter plaatse van de entree van de woning bedraagt deze nu 6,19 meter. Dit betreffen dus ook 2 afwijkingen.
4. Ter plaatse van de zuidelijk gelegen speelkamer, waar momenteel voor het grootste gedeelte een bouwhoogte van 6,5 meter is toegestaan, bedraagt de bouwhoogte nu 3,20 meter, zodat dit qua hoogte minder impact heeft op het uitzicht van de burens van Gebleektestee 8 en 10. De hoogte voldoet hier dus ruimschoots.
5. De overkapping tussen de woning en de garage en een klein gedeelte van de garage, welke nog gelegen zijn binnen het vigerende bouwvlak met een toegestane bouwhoogte van 3,5 meter, hebben een bouwhoogte van 3,20 meter. Ook dit voldoet dus ruimschoots.
6. De oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 76 m² en ligt daarmee ruim onder de toegestane 235 m².
7. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mag conform het vigerende bestemmingsplan respectievelijk 3,20 m. en 6,00 m. bedragen. Het gedeelte van de aanbouw aan de achterzijde (westzijde) van de woning en gelegen buiten het bouwvlak, heeft een bouwhoogte van 6,00 meter en voldoet dus. Dit betreft een gedeelte van de zithoek met overkapping.

Zoals blijkt uit bovenstaande is er dus sprake van een overschrijding van de toegestane bouwhoogten van het hoofdgebouw, de entree van het hoofdgebouw en van een klein gedeelte van het bijgebouw aan de achterzijde van de woning.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Ter plaatse van Vensteeg 1 is al een burgerwoning met platte daken toegestaan, deze is echter nooit gerealiseerd. Voor wat betreft de gewenste woning van cliënt mag gesteld worden dat deze beter aansluit bij het huidige straatbeeld en de ligging in en nabij het landelijk en bosrijk gebied. De in de naaste omgeving gelegen woningen zijn immers overwegend woningen met een hellend dak en met

een landelijk karakter. Gelet op de ligging binnen een bestaand cluster van burgerwoningen, past ook deze nieuw te bouwen woning vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt in de omgeving.

Richting Gebleektesteeg ■ wordt de nieuwe woning ter plaatse van de speelkamer over een groter gedeelte lager uitgevoerd dan het oorspronkelijke plan. Gelet op de uitvoering en de gewenste hoogtes blijft ook nu de ruimtelijke impact relatief beperkt. Er zijn t.o.v. van het oorspronkelijke plan (kubische villa) ook nu geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Omgevingsdialogoog en gevolgen daarvan op nieuwe bouwplan

Cliënt heeft zijn bouwplan ook voorgelegd aan zijn naaste burenen. Dit betreffen de bewoners van ■■■■■■■■ Dit vanwege het feit dat deze bewoners destijds tegen het oorspronkelijke plan bezwaar hebben gemaakt.

De rode lijn door de dialogen is dat men destijds om de volgende redenen bezwaar heeft aangetekend:

1. Ze vonden het jammer dat het stuk bebouwd ging worden en dus het zicht zou veranderen.
2. Bewoners ■■■■■■■■: Bezwaar gemaakt vanwege de inkijk die ontstond door de raampartij op de slaapkamers eerste verdieping (keken eenvoudig over de haag bij hun op het terras en in de tuin)
3. ■■■■■■■■ Het oorspronkelijke plan lag heel dicht op hun huis en had ook nog eens een stenen erfafscheiding, waardoor het een grote 'muurpartij' zou gaan worden. Ook vond men de bouwstijl 'kubische villa' niet passen in de bosrijke omgeving.

Om de burenen van ■■■■■■■■ tegemoet te komen heeft cliënt dus gekozen om in de slaapkamers aan de zijde van ■■■■■■■■ geen ramen/dakkapellen in het dakvlak aan te brengen, zodat er ook geen inkijk is op hun tuin. Dit heeft er wel toe geleid dat de bouwhoogte nu op 8,94 meter is uitgekomen om zo toch voldoende ruimte te houden in de slaapkamers. Mocht deze gewenste bouwhoogte niet worden toegestaan, dan zal cliënt wel dakkapellen moeten plaatsen om voldoende ruimte te creëren in de slaapkamers. Er kan in die situatie dan niet meer tegemoet worden gekomen aan de wens van de overburenen om geen inkijk te hebben op hun tuin.

Om qua hoogbouw ook niet te 'dicht' op de burenen van ■■■■■■■■ omen, alsmede het zicht minder te belemmeren van de bewoners aan de Ge ■■■■■■■■, heeft cliënt de speelkamer in zijn bouwplan laag uitgevoerd (met plat dak) en daar aansluitend pas de hoogbouw aan gesitueerd. Dit in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan. Vanuit de erfrens gaat dit nieuwe bouwplan pas na 14 meter de hoogte in. In het oorspronkelijk plan zou dit al na 9,5 meter zijn geweest. Dit betekent dat de hoogbouw ruimschoots van de woning van ■■■■■■■■ wordt gerealiseerd (14 meter + breedte straat Gebleektesteeg + voortuin ■■■■■■■■).

Tevens zal cliënt aan de zijde van de Gebleektesteeg en Vensteeg, in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan, nu een 'groene' erfafscheiding (haag of klimop) aanbrengen. In het oorspronkelijke plan van de 'Kubische villa' zou een muur als erfafscheiding worden opgetrokken. Door nu te kiezen voor groen zal het 'steengehalte' in ieder geval verminderen en zullen de

bewoners van [REDACTED] dit niet meer ervaren als een grote muurpartij.

Milieu- en overige aspecten

Deze aspecten zijn ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Vensteeg 1 Weert' al beoordeeld. Aangezien dit nog een vrij recent bestemmingsplan is en ook de daarbij uitgevoerde onderzoeken nog van toepassing zijn, kan geconcludeerd worden dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het gewenste bouwplan van cliënt. Het bouwplan vindt immers plaats op dezelfde plek als het oorspronkelijke plan. De enige afwijking zit in de bouwhoogtes, maar de woning komt nergens dichterbij. Het huidige woon- en leefklimaat zal in de nieuwe situatie eveneens niet anders zijn dan in de oorspronkelijke situatie.

Met betrekking tot het aspect geluid geldt wel nog het volgende aandachtspunt:

Vanwege de ligging t.o.v. de N292 dient ook voor dit nieuwe bouwplan een acceptabel akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van deze nieuwe woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Conclusie en verzoek

Het voornemen past, met uitzondering van enkele bouwhoogtes, binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Er zijn geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het plan is ook voorgelegd en besproken met de naaste burens. Dit heeft ertoe geleid dat in dit nieuwe bouwplan met enkele bezwaarpunten uit het verleden rekening is gehouden. Ook de milieu- en overige aspecten vormen geen belemmering voor het gewenste bouwplan van cliënt.

Cliënt verzoekt u dan ook om in te stemmen met onderhavig principeverzoek.
Voor zover nodig, is cliënt uiteraard bereid een en ander mondeling toe te lichten.

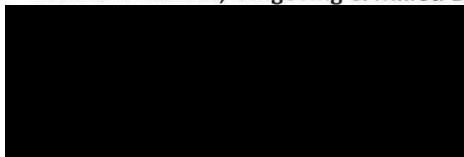
Bij een positief principebesluit van het College, kan de vereiste procedure worden opgestart.

Voor vragen of een toelichting op bovenstaande, kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer [REDACTED]

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënt voldoende ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



Bijlagen: 1) Tekening S01.

> A3



Hier is papierformaat > A3 verwerkt.

Dit is als grootformaat apart gescand
en heeft het volgende kenmerk meegekregen:





PostNL
Afz. 6095 BE 2



€ 3,60
NEDERLAND
05.09.22
NetSet FM 222144



HC2CC #X910X0X#00#0000#