

Vergadering Gemeenteraad van 24-02-2016

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Beurskens, Anouk

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001224

Zaaknummer JOIN:

Z/15/013178

Agendapunt:

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1'

Voorstel

1. Ter plaatse van de Herenvennenweg 1 een woningbouwmogelijkheid (bouwvlak) toe te voegen.
2. Het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Voor het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning aan de Herenvennenweg tussen de woning aan de Herenvennenweg 1a en de woning aan de Bocholterweg 116 in Altweeterheide.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd en is raadpleegbaar via www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoogd effect/doel

Het doel is het maken van een planologische regeling waardoor een nieuwe woning gebouwd kan worden, zoals in 2005 contractueel geregeld is.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt voldaan aan de contractuele verplichting uit 2005.

In 2005 is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan voor de bouw van 2 woningen aan de Herenvennenweg, waarvan één woning inmiddels is gerealiseerd, te weten Herenvennenweg 1a. De vergunning voor de andere woning is destijds door initiatiefnemer weer ingetrokken, omdat er op dat moment geen koper was voor het perceel. Het perceel is inmiddels verkocht.

1.2 Er wordt voldaan aan de lokale en regionale structuurvisies.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving dient de planvoorraad te worden teruggebracht. Hiertoe komen principe-toezeggingen, binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden te



vervallen. Verder wordt het aantal woningen binnen bestaande plannen verminderd. Onderhavig initiatief betreft een contractuele verplichting. Deze blijft op grond van het woonbeleid ongemoeid.

3.1 Het Ministerie van VROM 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 voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten voor de procedure van het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijsspeil 2015).

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Contractueel is overeengekomen dat een exploitatiebijdrage wordt gedaan in verband met het opheffen van de cirkel van een voormalige schietinrichting aan de Zoomweg 16. De bijdrage is € 14.104,00 voor deze woning. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties R2145. Eventuele verzoeken om planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling vanaf 10 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 22 april 2016 in werking tenzij een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend en toegekend.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 11 november 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 december 2015, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPHerenvennenwg1-ON01.

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

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen en een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. In het raadsbesluit wordt nader op de zienswijzen ingegaan en wordt hierop een reactie gegeven.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummers 2015/388, 2015/392, 2015/393 en 2015/398.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Openbare bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
2. Zienswijze van de heer M. Bos, Bocholterweg 120 te 6006 TP Stramproy, d.d. 15 december 2015, ingekomen d.d. 21 december 2015.
3. Zienswijze van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V, namens de heer P.P. Schram, Bocholterweg 18 te 6006 TP Weert, d.d. 18 december 2015, ingekomen d.d. 22 december 2015.
4. Zienswijze van de heer H. Heijmans en mevrouw B. Brockbernd, Herenvennenweg 1a te 6006 SW Weert, d.d. 21 december 2015, ingekomen d.d. 22 december 2015.
5. Reactie van de provincie Limburg.
6. Anterieure overeenkomst.

Niet openbare bijlagen:

Geen

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 19-01-2016;

Wij hebben op 11 november 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 december 2015, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' met bijbehorende toelichting. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPHerenvennenwg1-ON01.

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 'Herenvennenweg 1' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen en een inspraakreactie ingediend. Gedeputeerde Staten van Limburg geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien 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.

1. Zienswijze van de heer M. Bos, Bocholterweg 120 te 6006 TP Stramproy, d.d. 15 december 2015, ingekomen d.d. 21 december 2015

Inbreuk op privacy

Inspreker wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot inbreuk op de privacy, vanwege het feit dat vanuit de nieuwe bebouwing rechtstreeks in het huis en in de tuin kan worden gekeken.

Planschade

Inspreker verwacht dat door de bebouwing van de vrije ruimte achter hun woning de toekomstige waarde van de woning negatief beïnvloed wordt.

Nut en noodzaak

Op dit moment staan in Altweeterheide 15 woningen te koop in verschillende prijsklassen. Inspreker stelt dat de bouw van de woning leidt tot leegstand, het geen niet wenselijk is.

Alternatief

Inspreker stelt het alternatief voor om betreffende gronden op te delen en te verkopen aan de verschillende betrokken omwonenden, hier is animo voor.

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

Inbreuk op privacy

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' ligt op het gehele perceel de aanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel mogen in de huidige situatie derhalve bijgebouwen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 6 meter. In het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Het bouwvlak ligt echter niet direct achter de woning aan de Bocholterweg 120. Wij overwegen dat blijvende privacy en bezonning in een tuin gelegen in een bebouwde omgeving niet gegarandeerd kan worden. Wij overwegen voorts dat in 2008 een vergunning is verleend voor de bouw van 2 woningen aan de Herenvennenweg. Hiervan is één woning niet gebouwd. De vergunning voor deze niet gebouwde woning is in 2009 ingetrokken. De bouw van deze tweede woning is nu weer actueel is geworden. De inbreuk heeft dezelfde nadelige gevolgen voor betrokkenen als die op grond van de vergunning uit 2008 zou hebben. Wij achten de consequenties derhalve aanvaardbaar.

De onderhavige locatie ligt bovendien in een bebouwde omgeving, waarin het gebruikelijk is enige invloed te ondervinden van andere woningen.

Planschade

Dat de realisatie van deze bouwmogelijkheid bepaalde gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van inspreker kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van een tegemoetkoming in planschade kan pas later worden beoordeeld. 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. Deze mogelijkheid bestaat gedurende 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Nut en noodzaak

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering moet worden voorkomen (ladder voor duurzame verstedelijking). De ontwikkeling is echter zo kleinschalig dat er niet aan de ladder hoeft te worden getoetst, immers de bouw van een woning hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij naar paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte en lange termijn vastgesteld. Op basis van deze visie is voor de kern Altweeterheide een woningaantal van 7 gereserveerd in de periode 2014-2017. Het betreft bovendien een contractuele verplichting die op grond van het gemeentelijk beleid in stand blijft. Het beleid op grond van de structuurvisie is toegelicht in paragraaf 2.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Hieraan voegen we nog toe dat het perceel aan de Herenvennenweg reeds verkocht is, het geen de vraag aantoont.

Alternatief

De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Hij heeft in 2005 contractueel de mogelijkheid gekregen om twee woningen op te richten op de gronden. Het is zijn recht om gebruik te maken van dit contract in plaats van de gronden op te splitsen en separaat te verkopen.

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

2. Zienswijze van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V, namens de heer P.P. Schram,

Bocholterweg 118 te 6006 TP Weert, d.d. 18 december 2015, ingekomen d.d. 22 december 2015.

Situering, aantasting woon- en leefklimaat

Volgens inspreker is het bouwvlak van de woning zodanig gelegen dat er inijk mogelijk is in zijn woning en tuin, waardoor er aantasting van de privacy plaats vindt. Ook wordt door de ligging en de maximaal toegestane bouwhoogte het uitzicht onevenredig aangetast. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook ten onrechte gesteld dat de realisering van de woning geen noemenswaardige aantasting met zich mee zal brengen.

Lichtinval

Inspreker meent dat de lichtinval (vooral ten aanzien van het venster in de noordgevel van zijn woning) door het bouwplan onaanvaardbaar achteruit gaat.

Waardedaling van de woning

Inspreker is van oordeel dat er meer gewicht wordt toegekend aan het belang van de realisering van een tweede woning dan aan de waardedaling van zijn woning als gevolg van aantasting van het woongenot.

Stedenbouwkundige inpassing

Inspreker stelt dat een tweede woning op de locatie ruimtelijke niet inpasbaar is, een tweede woning past niet binnen het straatbeeld. De afstand tot de naastgelegen woningen wordt te klein.

Vaststelling van vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' is recent vastgesteld. Inspreker stelt dat de gemeente bewust gekozen heeft om de tweede woning niet mee te nemen.

Waterhuishouding

Een tweede woning leidt tot een onbalans in de waterhuishouding doordat er een toename van het verhard oppervlak plaats vindt. Volgens inspreker kan er niet worden voorzien in maatregelen die een goede waterhuishouding garanderen.

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

Situering, aantasting woon- en leefklimaat

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' ligt op het gehele perceel de aanduiding 'bijgebouwen'. Op het perceel mogen in de huidige situatie derhalve bijgebouwen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 6 meter. In het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Het bouwvlak ligt echter niet direct achter de woning aan de Bocholterweg 118. Wij overwegen dat blijvende privacy en bezonning in een tuin gelegen in een bebouwde omgeving niet gegarandeerd kan worden. Wij overwegen voorts dat in 2008 een vergunning is verleend voor de bouw van 2 woningen aan de Herenvennenweg. Hiervan is één woning niet gebouwd. De vergunning voor deze niet gebouwde woning is in 2009 ingetrokken. De bouw van deze tweede woning is nu weer actueel is geworden. De inbreuk heeft dezelfde nadelige gevolgen voor betrokkenen als die op grond van de vergunning uit 2008 zou hebben. Wij achten de consequenties derhalve aanvaardbaar.

De onderhavige locatie ligt bovendien in een bebouwde omgeving, waarin het gebruikelijk is enige invloed te ondervinden van andere woningen.

Lichtinval

De woning wordt gerealiseerd ten noordoosten van de woning aan de Bocholterweg 118. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. Hooguit in de ochtend is er sprake van beperkt verminderde lichtinval ter plekke van de woning aan de Bocholterweg

118 ten opzichte van de huidige planologische situatie. Wij achten de consequenties derhalve aanvaardbaar.

Waardedaling van de woning

Dat de realisering van deze bouwmogelijkheid bepaalde gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van inspreker kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van een tegemoetkoming in planschade kan pas later worden beoordeeld. 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. Deze mogelijkheid bestaat gedurende 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige inpassing

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' mogen tot 1 meter uit de Herenvennenweg bijgebouwen worden opgericht. In het nieuwe bestemmingsplan voor de Herenvennenweg 1 wordt het bouwvlak een stuk naar achter gelegd in lijn met de woning aan de Herenvennenweg 1a. De grens voor de aanduiding 'bijgebouwen' komt 1 meter achter de het bouwvlak te liggen. Dit is juist een planologische verbetering van het straatbeeld (ritme van vrijstaande woningen met ruime voortuinen). Door de nieuwe woning wordt bovendien een open plek in het straatbeeld opgevuld. Dit geeft een mooie afronding van het straatbeeld. Tussen woning Herenvennenweg 1a en nummer 1 wordt een minimale maat van 6 meter gegarandeerd, een tussenmaat die stedenbouwkundig passend is in het straatbeeld.

Vaststelling van vigerende bestemmingsplan

De gemeente heeft de woning niet in het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' opgenomen, omdat er in het kader van het toevoegen van de woning nog onderzoeken moesten worden uitgevoerd die voor rekening waren van initiatiefnemer. Er lag daarmee geen onderbouwing om het bouwvlak in voornoemd bestemmingsplan op te nemen. De keuze is dus niet gemaakt, omdat de woning niet gewenst was.

Waterhuishouding

In het kader van de bestemmingsplanherziening is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat infiltratie van hemelwater in de onverzadigde zones zeer beperkt mogelijk is. Het ontwerp en het aanleggen van een infiltratievoorziening zal door een op dit gebied ervaren specialist uitgevoerd moeten worden.

In het kader van de omgevingsvergunning moet in de aanvraag op tekening worden aangetoond hoe wordt omgegaan met het hemelwater. De technische beoordeling van de te nemen maatregelen volgt in deze fase. De uitkomsten van het doorlatendheidsonderzoek worden meegenomen bij de toetsing van de omgevingsvergunning en de onderbouwing van de hemelwaterinfiltratie.

De waterparagraaf is onderbouwd in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

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

- 3. Zienswijze van de heer H. Heijmans en mevrouw B. Brockbernd, Herenvennenweg 1a te 6006 SW Weert, d.d. 21 december 2015, ingekomen d.d. 22 december 2015.**

Verlies van de vrijstaande woning

Inspreker wijst erop dat het ontwerpvoorstel kan leiden tot een verlies van de vrijstand van hun woning, gezien het feit dat in het nieuwe plan de mogelijkheid bestaat om een bijgebouw tegen hun garage te bouwen. Dit leidt weer tot waardevermindering van de woning en inbreuk op de privacy.

Nut en noodzaak

Op dit moment staan in Altweeterheide 15 woningen te koop in verschillende prijsklassen. Inspreker stelt dat de bouw van de woning leidt tot leegstand, het geen niet wenselijk is.

Alternatief

Inspreker geeft als alternatief aan om de grond (zonder bouwbestemming) op te delen en te verkopen aan de verschillende betrokken omwonenden.

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

Verlies van de vrijstaande woning

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy' heeft betreffend perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. In de huidige planologische situatie zijn derhalve op het perceel al bijgebouwen toegestaan die tegen de garage van de woning aan de Herenvennenweg 1a kunnen worden gebouwd.

Verder overwegen wij dat de woning van inspreker een van de twee woningen betreft waarvoor in 2008 al bouwvergunning is verleend. De woning van inspreker is destijds gebouwd. Van de andere woning is de bouwvergunning ingetrokken. Inspreker had er ten tijde van de aankoop van zijn woning van op de hoogte kunnen zijn dat naast zijn woning nog een woning gebouwd zou kunnen worden, waarvan de bijgebouwen grenzen aan het perceel van inspreker.

Nut en noodzaak

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering moet worden voorkomen (ladder voor duurzame verstedelijking). De ontwikkeling is echter zo kleinschalig dat niet aan de ladder hoeft te worden getoetst. Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij naar paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte en lange termijn vastgesteld. Op basis van deze visie is voor de kern Altweeterheide een woningaantal van 7 gereserveerd in de periode 2014-2017. Het betreft bovendien een contractuele verplichting die op grond van het gemeentelijk beleid in stand blijft. Het beleid op grond van de structuurvisie is toegelicht in paragraaf 2.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Hieraan voegen we nog toe dat het perceel aan de Herenvennenweg reeds verkocht is, het geen de vraag aantoont.

Alternatief

De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Hij heeft in 2005 contractueel de mogelijkheid gekregen om een woning op te richten op de gronden. Het is zijn recht om gebruik te maken van dit contract in plaats van de grond op te splitsen en separaat te verkopen.

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

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

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

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

besluit:

1. Een woningbouwmogelijkheid (bouwvlak) toe te voegen ter plaatse van de Herenvennenweg 1.
2. Het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Herenvennenweg 1'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24-02-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans