

Vergadering van de gemeenteraad van 9 juli 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Jordy Beckers

Nummer raadsvoorstel: RAD-000995

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 38

Agendapunt: -

## ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert'.

### AANLEIDING EN DOELSTELLING

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen van een woning aan de Vrakkerstraat ongenummerd tussen de woningen Tobbersdijk 2 en Vrakkerstraat 25 te Weert. De doelstelling is het bieden van een actueel ruimtelijk kader.

### PROBLEEMSTELLING

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' is het niet mogelijk om aan het initiatief medewerking te verlenen. Op het perceel rust weliswaar een woonbestemming, maar op de plankaart ontbreekt een bouwvlak waardoor het niet mogelijk is om ter plaatse een (extra) woning op te richten.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid opgenomen voor het terugdringen van de planvoorraad. De nota 'Bouwen in open plekken binnen stedelijk gebied', welke als bijlage was toegevoegd aan de structuurvisie uit 2009, is daarom bij de vaststelling van de Structuurvisie Weert 2025 ingetrokken. Bovenstaand verzoek is echter nog vóór de intrekking van deze nota ingediend. Het betreft ook het laatste verzoek op basis van de inmiddels ingetrokken nota 'Bouwen in open plekken binnen stedelijk gebied', waarvan gebruik gemaakt is.

### OPLOSSINGSRICHTINGEN

Wij hebben op 12 maart 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 13 maart 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 april 2014, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert en is digitaal raadpleegbaar via de websites: [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal en planschade verzekerd is. De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 5.400,- voor Bovenwijkse Voorzieningen op grond van het Structuurvisie fase I document. Dit bedrag wordt ingezet ten behoeve van de aanleg van het sportpark DESM.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsbesluit.

### COMMUNICATIE

Er is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter Het Land van Weert en in de Staatscourant. De provincie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummers 2014/162, 2014/163 en 2004/168.

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

#### **EVALUATIE**

Er wordt niet geëvalueerd.

#### **ADVIES RAADSCOMMISSIE**

>

#### **VOORSTEL COLLEGE**

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Vrakerstraat ong. te Weert' ongewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Vrakerstraat ong. te Weert' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond van december 2013.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Vrakerstraat ong. te Weert'.

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 10 juni 2014;

Wij hebben op 12 maart 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 13 maart 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 april 2014, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert en is digitaal raadpleegbaar via de websites: [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal en planschade verzekerd is. De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 5.400,- voor Bovenwijkse Voorzieningen op grond van het Structuurvisie fase I document.

Het plan heeft betrekking op de bouw van een woning op het perceel 'Vrakkerstraat ongenummerd, tussen de woningen Tobbersdijk 2 en Vrakkerstraat 25 te Weert.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geven tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

### **1. Zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens mevrouw T. Klaasse en de heer J. Arnouts, Tobbersdijk 4 te Weert d.d. 17 april 2014, ingekomen 17 april 2014.**

*De zienswijze houdt, kort samengevat, het volgende in:*

- 1. De bekendmaking van het ontwerpplan geeft een onjuiste situering aan van de geplande woning.*
- 2. Door de bouw van de woning wordt het vrijstaande karakter van de woningen aan de Tobbersdijk en Vrakkerstraat aangetast.*
- 3. De bouw van een slaapkamer in het bijgebouw van de nieuw te bouwen woning tegen het bijgebouw van de woning van insprekers leidt mogelijk tot overlast.*
- 4. Volgens artikel 3.3 van de planregels is het mogelijk is om nadere eisen te stellen aan de situering van een bouwplan met het doel onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden te voorkomen. De gemeente had initiatiefnemer hierop moeten wijzen.*
- 5. Het plan brengt onvolledig in beeld dat aan de achterzijde van het perceel een woning met bijgebouwen ligt. Daardoor ontstaat een onjuist beeld.*
- 6. Het creëren van een sociaal onveilige situatie door het realiseren van een bijgebouw met plat dak tegen omliggende bebouwing met platte daken, waardoor van het ene dak naar het andere dak kan worden overgestapt.*
- 7. Het toelaten van dit bouwplan leidt er toe dat er geen sprake meer is van een vrijstaande woning. Dit is in strijd met artikel 6.1 van de regels.*

8. *In de toelichting van het ontwerpplan is de bestaande situatie onvoldoende in beeld gebracht, vooral het feit dat er sprake is van vrijstaande woningen.*
9. *Het bouwplan van het ontwerpplan is op grond van de toelichting een patiowoning dus niet een woning met 2 bouwlagen zoals de bedoeling schijnt te zijn.*
10. *In de toelichting wordt aangegeven dat de toekomstige woning grenst aan de Tobbersdijk 2 en Vrakkerstraat 25. Het adres Tobbersdijk 4 wordt hierbij niet vermeld.*
11. *In de gemeente Weert staan al veel bouw kavels te koop waardoor deze woning onnodig is.*
12. *De financiële haalbaarheid vanwege het indienen van planschade.*

Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

1. In de bekendmaking zijn inderdaad verkeerde huisnummers vermeld waartussen de woning wordt opgericht. De indiener van de zienswijze is hiermee echter niet in zijn belang geschaad, aangezien hij tijdig op het plan heeft gereageerd.
2. De woningen aan deze zijde van de Vrakkerstraat en Tobbersdijk hebben allemaal de mogelijkheid om bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens op te richten. Dit geldt ook voor de nieuw op te richten woning. Het hoofdgebouw kan niet in de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht waardoor er geen planologisch verschil ontstaat ten opzichte van de bestaande woningen.
3. Het creëren van een woonruimte, waaronder mede is begrepen een slaapkamer, in een bijgebouw is een regel die tegenwoordig in alle bestemmingsplannen in de gemeente Weert wordt opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' dat voor het gebied geldt, kent deze mogelijkheid ook. Het verschil tussen een hoofd- en bijgebouw zit hem met name in de maximale goot- c.q. nokhoogte. Deze is voor bijgebouwen lager dan voor hoofdgebouwen.
4. Artikel 3.3 van de planregels heeft betrekking op nadere eisen te stellen aan een bouwplan voor wat betreft de situering van een bouwplan met als doel onevenredige nadelige gevolgen van aangrenzende gronden te voorkomen. Dit is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.
5. In de toelichting staat in hoofdstuk 1.2, 2.1 en 2.2 duidelijk omschreven wat de bestaande is en wat de nieuwe situatie wordt. In hoofdstuk 2.1 is op kaart de woning Tobbersdijk 4 duidelijk te zien.
6. Zoals bij punt 3 al is aangegeven bestaat al de mogelijkheid om bijgebouwen bij de andere woningen aan de Vrakkerstraat en Tobbersdijk tot in de perceelsgrens te situeren. Dit is dus een algemeen voorkomende situatie. Het toevoegen van een woning is objectief gezien niet nadelig uit het oogpunt van sociale veiligheid. Overigens is er thans sprake van een ommuurde tuin, waar vanaf de straat weinig zicht op is.
7. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw is drie meter uit de zijdelingse erfgrenzen gesitueerd. Hiermee is het vrijstaande karakter van de woning voldoende verzekerd.
8. Zoals al bij punt 5 is aangegeven staat in de toelichting duidelijk aangegeven wat de bestaande en nieuwe situatie is. Op het vrijstaande karakter van de woning en de sociale veiligheid is reeds ingegaan onder punt 6 en 7 van deze reactie.
9. In de regels van het bestemmingsplan staat dat de bebouwingshoogte van de woning maximaal 7,00 meter mag bedragen. De woning bestaat deels uit twee lagen. Het lage gedeelte met 1 bouwlaag grenst aan de Tobbersdijk 2 waardoor de patiotuin aan de tuin van de woning aan de Vrakkerstraat 25 komt te liggen. De benaming patiowoning wordt verder niet gedefinieerd in de regels van het bestemmingsplan.
10. De woning Tobbersdijk 4 ligt aan de achterzijde van de nieuw op te richten woning. Uit het kadastrale overzicht in hoofdstuk 1.2 van de toelichting is dit ook te zien.
11. Het verzoek is ingediend op het moment dat de beleidsnota 'Bouwen in open plekken binnen stedelijk gebied' als onderdeel van de structuurvisie uit 2009 nog van kracht was. Inmiddels is deze nota bij de vaststelling van de Structuurvisie Weert 2025 op 11 december 2013 ingetrokken waardoor het in de toekomst niet zondermeer meer mogelijk is om woningen op open plekken op te richten.
12. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin ook de betaling van eventuele planschade is afgedekt. Daarmee is het plan voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **2. Zienswijze van de familie Sijben-Kiggen, Vrakkerstraat 25 te 6002 AT Weert d.d. 16 april 2014, ingekomen 17 april 2014**

*De zienswijze houdt, kort samengevat, het volgende in:*

- 1. In de bekendmaking van het ontwerpplan, staat een verkeerde benaming van het plan en er is sprake van een onjuiste omschrijving van de situering.*
- 2. Het niet vermelden van de woning Tobbersdijk 4 als aangrenzende woning schept verwarring.*
- 3. Het plan is vanuit de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010 – 2014 gezien niet noodzakelijk.*
- 4. Artikel 3.3. van de planregels waarbij het mogelijk is om nader eisen te stellen aan de situering van het bouwplan.*
- 5. Door de bouw van de woning wordt het vrijstaande karakter van de woning aan de Tobbersdijk en Vrakkerstraat aangetast.*
- 6. De grens van de voorgevel van de nieuwe woning is bepaald op minimaal drie meter terwijl deze afstand bij andere woning aan de Vrakkerstraat minimaal 5 meter bedraagt.*
- 7. Het plan leidt tot het vermindering van de privacy en tot waardevermindering van de eigen woning. Het perceel kan door het aantal vierkante meters aan bijgebouwen behoorlijk worden volgebouwd. Door de maximale bebouwingshoogte van bijgebouwen wordt zonlicht weggenomen en de mogelijkheid van het realiseren van een dakterras is onwenselijk vanuit privacy oogpunt.*

Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

1. In de bekendmaking is inderdaad sprake van een onjuiste benaming en zijn verkeerde huisnummers vermeld waartussen de woning wordt opgericht. De indiener van de zienswijze is hiermee echter niet in zijn belang geschaad, aangezien hij tijdig op het plan heeft gereageerd.
2. De woning Tobbersdijk 4 ligt aan de achterzijde van de nieuw op te richten woning. Voor de situering van het plan is deze woning minder relevant.
3. Het bouwplan is ingediend op het moment dat de beleidsnota 'bouwen in open plekken binnen stedelijk gebied' nog van kracht was. Inmiddels is deze nota bij de vaststelling van de Structuurvisie Weert 2025 op 13 december 2013 ingetrokken waardoor het nu niet meer mogelijk is om woningen in open plekken op te richten.
4. Artikel 3.3 van de planregels heeft betrekking op nadere eisen te stellen aan een bouwplan voor wat betreft de situering van een bouwplan met als doel onevenredige nadelige gevolgen van aangrenzende gronden te voorkomen. Dit is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.
5. De woningen aan deze zijde van de Vrakkerstraat en Tobbersdijk hebben allemaal de mogelijkheid om bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens op te richten. Dit geldt ook voor de nieuw op te richten woning. Het hoofdgebouw kan niet in de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht waardoor er geen planologisch verschil ontstaat ten opzichte van de andere woningen.
6. De woning Vrakkerstraat 25 is op 5 meter gesitueerd en Tobbersdijk 2 ligt op circa 2 meter ten opzichte van Vrakkerstraat. Vanwege dit verschil in afstand is voor een goede stedenbouwkundige invulling gekozen om een maat van 3 meter aan te houden.
7. De afstand van de hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter waarborgt voldoende privacy. Bij het plaatsen van ramen dient artikel 5:50 en 5:51 Burgerlijk Wetboek in acht genomen te worden. De oppervlakte aan bijgebouwen dat volgens het plan wordt toegelaten is nader begrensd tot 50% van het bijgebouwenvlak. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Dit is bepalend voor de impact op het naastgelegen perceel. Bovendien ligt de achtertuin van de woning Vrakkerstraat 25 op het zuidwesten en voorbij de kavel waar de woning gebouwd wordt, zodat het wegnemen van zonlicht door bijgebouwen nauwelijks merkbaar zal zijn. De mogelijkheid voor een dakterras is op grond van artikel 3.4.2 van de regels afhankelijk van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, waarbij sprake is van een belangenafweging. Ten aanzien van de waardevermindering van de eigen woning kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp 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 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 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert' ongewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de kadastrale ondergrond van december 2013.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Vrakkerstraat ong. te Weert'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans