

Vergadering van de gemeenteraad van 28 januari 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-001063

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 21

Agendapunt: -

### **ONDERWERP**

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41'.

### **VOORSTEL COLLEGE**

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41'.
4. Besluiten Gedeputeerde Staten te verzoeken om 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**

De aanleiding is dat de gemeente Weert met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. (RvR CV) overeengekomen is om 41 ruimte-voor-ruimte woningen toe te laten in onze gemeente. Er is 41.000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt in de beginjaren 2000. Per 1.000 m<sup>2</sup> gesloopte stal dient 1 compensatiewoning te worden gebouwd. Destijds is besloten om er van af te zien om hiervoor één locatie aan te wijzen. Voor het realiseren van deze woningen zijn we afhankelijk van (particuliere) grondeigenaren.

De doelstelling is het nakomen van de verplichting met RvR CV en het bieden van een actueel ruimtelijk kader voor één ruimte-voor-ruimte woning.

### **PROBLEEMSTELLING**

Inmiddels zijn besluiten voor 35 ruimte-voor-ruimte woningen genomen. Hiervan zijn 17 woningen gerealiseerd, 3 woningen in aanbouw en voor 2 woningen loopt het vergunningetraject. Voor 13 woningen zijn de bestemmingsplannen onherroepelijk. Deze staan veelal als bouwkaavel te koop. In een enkel geval zal de initiatiefnemer er zelf een woning realiseren.

Bovenstaande houdt in dat de resterende taakstelling 6 woningen bedraagt. Met dit plan en een plan voor 1 woning tussen de woningen Heugterbroekdijk 39 en 41 resteert een taakstelling van 5 woningen. Hiervoor zijn nog geen concrete locaties/initiatieven.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de bouw van 1 woning aan de Heugterbroekdijk tussen de nummers 39 en 41 niet mogelijk. De bestemming is 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.

### **OPLOSSINGSRICHTINGEN**

Wij hebben op 22 oktober 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 23 oktober 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 december 2014, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41'

met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk41-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Heugterbroekdijk tussen de huisnummers 39 en 41.

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 'Heugterbroekdijk 41' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Met Ruimte voor Ruimte CV is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal verzekerd is. Met Ruimte voor Ruimte CV (RvR CV) is een afspraak gemaakt dat per ruimte-voor-ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 10.000,- wordt vergoed. Het gaat hier om een woning. Hiertoe wordt een factuur van € 10.000,- naar RvR CV verzonden, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de omvang en de situering van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', zulks als gevolg van een zienswijze. In het raadsbesluit wordt dit gemotiveerd.

#### **FINANCIËLE GEVOLGEN**

De legeskosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.300,- (prijspeil 2012). De factuur is verzonden.

Met Ruimte voor Ruimte CV (RvR CV) is een afspraak gemaakt dat per ruimte-voor-ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 10.000,- wordt vergoed. De commissie Ruimtelijke Ordening heeft uitgesproken dat deze financiële bijdrage moet worden geormerkt voor uitvoering van plattelandsvernieuwing in het kader van de Reconstructiewet. De bijdragen worden gestort in een aparte reserve 'Ruimte-voor-Ruimteregeling' (R 2115). De factuur wordt verzonden zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

In verband met de afwenteling van een eventuele planschadevergoeding is een planschadeovereenkomst afgesloten met Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Deze is bijgevoegd.

#### **COMMUNICATIE**

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en Watertoetsloket Peel en Maasvallei. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee dezelfde zienswijzen ingediend, één gericht aan ons college en één gericht aan uw raad. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze en wordt een reactie dienaangaande gegeven. Verder zijn er inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg en het Watertoetsloket. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Het Watertoetsloket heeft laten weten dat het plan beneden de zogenaamde ondergrens ligt (< 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak) voor een watertoets.

De aan ons college gerichte brieven met nummer Z-30944 RB/25525 en Z-30097 RB/24025 worden gelet op hun inhoud geacht te zijn gericht aan uw raad. Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan uw raad gerichte brieven met nummers RB 25570 2014/399 en Z-30944 RB/25806 2014/387.

Nadat de zienswijze van de bewoner van de woning Heugterbroekdijk 39, de heer Van Orsouw, was ingekomen heeft overleg plaatsgevonden met Ruimte voor Ruimte CV, gemeente en belanghebbenden (de heer Niessen en de heer Van Orsouw). Dit heeft geresulteerd in een gewijzigd bouwvlak en een gewijzigde aanduiding 'bijgebouwen'. Het bouwvlak wordt 2 m naar achteren verschoven, aan de zijde van nummer 39 wordt het bouwvlak met 5 m verkleind. Hiervoor komt op een afstand van 3 m van de voorgevelrooilijn een aanduiding 'bijgebouwen' (5 m achter de oorspronkelijke voorgevelrooilijn). De betreffende woningen blijven ten opzichte van elkaar goed gesitueerd, met inachtneming van de wens van de heer Van Orsouw het bouwvlak te projecteren vanaf de bestaande eikenbomen. Daarnaast is er vanaf de keuken van de woning nummer 39 beduidend meer zicht en meer privacy. Verder wordt verwezen naar bijgaand raadsbesluit.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. Hieronder eveneens een situatietekening met het aangepaste bouwvlak, de locatie van het keukenraam van nummer 39 en de bomen aan de Heugterbroekdijk.

### **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

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2014;

Burgemeester en wethouders hebben op 22 oktober 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 23 oktober 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 december 2014, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk41-ON01.

Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' omvat het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Heugterbroekdijk tussen de huisnummers 39 en 41.

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 'Heugterbroekdijk 41' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' zijn door dezelfde persoon twee identieke zienswijzen ingediend, een gericht aan het college en een gericht aan de raad. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brieven van de indiener. 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 zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De provincie Limburg en het Watertoetsloket geven in hun reactie aan dat ze geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

### **Zienswijzen van de heer J. van Orsouw, Heugterbroekdijk 39, 6003 RA Weert, d.d. 13 november 2014, ingekomen 18 november 2014 en 19 november 2014.**

*Inspreker heeft twee identieke zienswijzen ingediend, één gericht aan het college van burgemeester en wethouders en één gericht aan de raad. Aangezien de beide zienswijzen hetzelfde zijn wordt hierop één reactie gegeven.*

*De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:*

- *De nieuwe woning wordt te dicht bij nummer 39 gebouwd, mede gelet op de afstand van 50 m tussen de nummers 39 en 41.*
- *De bouwafstand van 5-7 m vanaf nummer 39 is niet acceptabel, daar het niet passend is voor het aangezicht in het buitengebied.*
- *Een modern woonhuis naast een oude boerderij misstaat in het landschap van het buitengebied.*
- *Het neemt te veel licht weg bij het pand nummer 39.*
- *Het vrije uitzicht wordt belemmerd.*
- *Uitzicht op een muur is niet acceptabel, er is nu een vrij uitzicht.*

- *De privacy wordt ontnomen, inkijk in keuken en badkamer.*
- *Het bouwproces is zo dicht bij nummer 39 dat schade aangebracht kan worden aan het op oude fundering gebouwde woonhuis nummer 39. Hierbij dient gedacht te worden aan scheuren in de muren etc.*

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

In het buitengebied wordt in nieuwe situaties een afstand van 5 m aangehouden tussen het hoofdgebouw en de perceelgrens. Zodoende is er idealiter altijd een afstand van 10 m tussen hoofdgebouwen. Vanuit bestaande situaties is dit echter niet altijd het geval/mogelijk. De woning van inspreker staat op ruim 1 m van de perceelgrens. Zodoende ontstaat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan een afstand van 6-8 m tussen het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning en de woning van inspreker. Tussen de bouwvlakken van de nieuwe woning en nummer 41 is de afstand ongeveer 14 m. Dit is ongelijk. Na overleg met de initiatiefnemers en inspreker wordt het bouwvlak aangepast. Vanaf de zijde van nummer 39 wordt het 5 m verkleind. Hierdoor ontstaat een afstand van 11-13 m tussen het bouwvlak van nummer 39 en het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning. Hierdoor ontstaat meer evenwicht in de afstanden tussen de bouwvlakken.

Ten aanzien van de opmerking van inspreker, dat een modern woonhuis misstaat naast een oude boerderij overwegen wij dat het bestemmingsplan ter plaatse van de bouwvlakken van de nummers 39 en 41 een goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 8,0 m toelaat. De maximale goothoogte van 6,0 m en bouwhoogte van 9,0 m van de nieuwe woning achten wij, mede gelet op de tussenliggende afstand van 11-14 m tot de bouwvlakken van de bestaande woningen stedenbouwkundig aanvaardbaar. Verder is in april 2012 besloten om grote delen van het buitengebied, waaronder onderhavige locatie, welstandvrij te maken.

Ten aanzien van de opmerkingen over lichttoetreding en vrij uitzicht overwegen wij, dat op basis van het geldende bestemmingsplan agrarische bedrijfsgebouwen tot op een afstand van 5 m van de woning van inspreker gebouwd mogen worden, en met een goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 10 m. In dit geval zou met een binnenplanse afwijking voor de agrarische bijgebouwen de goothoogte verhoogd kunnen worden naar 7 m en de bouwhoogte naar 12 m. Wij zijn van mening dat de situatie verbeterd met het nieuwe bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bouwvlak 2 m naar achteren geschoven, zodat het uitzicht vanuit het keukenraam van de woning van inspreker verbeterd. Verder wordt zoals eerder is overwogen het bouwvlak aan de zijde van de woning van inspreker 5 m verkleind. Hiervoor in de plaats wordt een aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd welke op 5 m achter de oorspronkelijke voorgevelrooilijn en op 3 m achter de nieuwe voorgevelrooilijn wordt geprojecteerd. Hiermee wordt ons inziens tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

Voor wat betreft het aspect privacy overwegen wij dat met de aanpassing van het bestemmingsplan de privacy wederzijds verbeterd, nu nabij de woning van inspreker het bouwvlak wordt verkleind en in de aanduiding 'bijgebouwen' alleen een ondergeschikt deel van de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.

Ten aanzien van het bouwproces overwegen wij dat dit geen aspect is dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan betrokken kan worden, aangezien dat niet ruimtelijk relevant is. Initiatiefnemer heeft overigens toegezegd inspreker te informeren over relevante stappen in het bouwproces.

Gelet op bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt 2 m naar achteren geschoven, het bouwvlak wordt 5 m verkleind aan de zijde van nummer 39 en hiervoor in de plaats wordt een aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd, welke geprojecteerd wordt op 3 m achter het bouwvlak (5 m achter het oorspronkelijke bouwvlak).

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' 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.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41'.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om 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 28 januari 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans