

|                         |                                                         |                              |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|
| Afdeling                | : Ruimte & Economie                                     | Raadsvoorstel:<br>DJ-1346741 |
| Naam opsteller voorstel | : Anouk Beurskens<br>A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236 | Zaaknummer:<br>1346647       |
| Portefeuillehouder      | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk                          | Agendapunt:<br>18            |

## Onderwerp

Bestemmingsplan Kraanweg/Herenvennenweg.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPOnzelieveHeren-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Het bestemmingsplan behelst het realiseren van een woning op de hoek van de Kraanweg en Onzelievevrouwehofweg, naast Onzelievevrouwehofweg 2 (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie T, nummer 3483). De woning wordt georiënteerd aan de Onzelievevrouwehofweg.

Ter compensatie wordt de bouwmogelijkheid verwijderd op een perceel aan de Herenvennenweg in Altweerderheide, naast huisnummer 1a (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AE, nummers 852, 853 en 991).

In de vergadering van 2 maart 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg'.

## Beoogd effect/doel

Het verplaatsen van de woningbouwtitel van de Herenvennenweg naar de Kraanweg/Onzelievevrouwehofweg.

## Argumenten

### 1.1 Het plan past binnen de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is opgenomen dat nieuwe woningbouwmogelijkheden in principe alleen worden toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij, 1 eraf). In dit geval komt de woningbouwmogelijkheid aan de Herenvennenweg in Altweerderheide te vervallen. Om deze reden is dan ook onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarin tevens het bouwvlak en bijbehorende bouwmogelijkheden aan de Herenvennenweg worden verwijderd.

### 1.2 Het is stedenbouwkundig verantwoord om de nieuwe woning op betreffende locatie te realiseren.

Het plangebied op de hoek van de Kraanweg en Onzelievevrouwehofweg wordt omringd door voornamelijk vrijstaande woningen op grotere percelen en grenst aan de uitbreidingswijk Vrouwenhof. De nieuwe vrijstaande woning die ook wordt gerealiseerd op een ruim perceel past in deze omgeving en tevens in de overgang naar het buitengebied. Om stedenbouwkundige aansluiting te vinden bij de woningen van Vrouwenhof en de entree naar de bebouwde omgeving te versterken is als voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan 'Vrouwenhof'. Als voorwaarden zijn daarnaast gesteld dat het hoofdgebouw en bijgebouwen 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden opgericht aan de zijde van de Kraanweg en het hoofdgebouw moet minimaal 3 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens (zijde Onzelievevrouwehofweg 2) worden gesitueerd. De voorgevelrooilijn van de woning moet op minimaal 5 meter vanuit de Onzelievevrouwehofweg komen te liggen. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

*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 planschadeovereenkomst 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**

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

### **Financiële gevolgen**

#### *Financiële gevolgen*

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 6.229,00 (prijspeil 2020). Deze leges komen boven op de bouwleges.

#### *Personele gevolgen*

Niet van toepassing.

#### *Juridische gevolgen*

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

### **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het plan op 13 juli 2021 zal het plan naar verwachting in september 2021 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

### **Communicatie/participatie**

Wij hebben op 10 maart 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 maart 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 april 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' 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 website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPOnzelieveHeren-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via [www.officiëlebe bekendmakingen.nl](http://www.officiëlebe bekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft verder betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 19 maart 2021 met nummer DJ-1314471. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend (DJ-1330405). In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze.

### **Advies raadscommissie**

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg'
2. Reactie provincie Limburg
3. Zienswijze

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

| secretaris,                                                                         | loco-burgemeester,                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| M.J.M. Meertens                                                                     | M.J. van den Heuvel                                                                  |

*Nummer raadsvoorstel: DJ-1346741*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021

Op 10 maart 2021 is bekend gemaakt dat met ingang van 11 maart 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 april 2021, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPOnzelieveHeren-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het verplaatsen van een woningbouwmogelijkheid (bouwvlak) van de Herenvennenweg, naast huisnummer 1a (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AE, nummers 852, 853 en 991) naar een perceel op de hoek van de Onzelievevrouwehofweg en Kraanweg, naast Onzelievevrouwehofweg 2 (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie T, nummer 3483).

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

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Kraanweg-Herenvennenweg' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 2 maart 2021 op 10 maart 2021 bekend is gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 11 maart 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 april 2021 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://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 zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

#### **1. Zienswijze van bewoners Kraanweg, d.d. 5 april 2021, ingekomen d.d. 6 april 2021**

*Insprekers hebben meerdere keren (bij de gemeente) nagevraagd wat de bestemming van de grond is en dit was 'wonen onbebouwd'. Hier was geen mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Op deze toezegging hebben zij hun kavel gekocht.*

*Insprekers geven verder in hun zienswijze aan dat door de bouw van de woning er volledig verlies van vrij uitzicht is, verlies van privacy en er is sprake van een vermindering van de waarde van hun woning.*

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

##### Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan is op het perceel geen woning toegestaan. De informatie die destijds gegeven is, is correct. In dit geval is er echter sprake van het verplaatsen van een bouwtitel voor de bouw van een woning, waardoor het college heeft besloten om in dit geval van het vigerende bestemmingsplan af te wijken. Dit is overeenkomstig het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie. Uit het bestemmingsplan Kraanweg/Herenvennenweg blijkt bovendien dat er geen bezwaren bestaan om op betreffend perceel een nieuwe woning te realiseren.

##### Verlies van vrij uitzicht / inbreuk op privacy

Blijvende privacy of vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. De onderhavige locatie ligt in een stedelijke omgeving, waarin het gebruikelijk is enige invloed van andere woningen te ondervinden. Insprekers hebben daarnaast ook een eigen verantwoordelijkheid om de privacy te waarborgen.

Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning ligt bovendien op circa 30 meter uit de perceelsgrens en op circa 43 meter van de woning van insprekers aan de Kraanweg. Deze afstand is royaal, in vergelijking met veel andere situaties in de woonwijken. De aanduiding bijgebouwen grenst aan betreffende perceelsgrens. Binnen deze aanduiding zijn goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3,2 meter en 6 meter toegestaan. Enige afscherming is overigens al aanwezig, via een aanwezig bijgebouw op het perceel van indieners. Conform het bestemmingsplan zijn verder alleen verblijffuncties toegestaan in het hoofdgebouw en op de begane grond van aangebouwde bijgebouwen. Gelet op de relatief grote afstand van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning en de woning van indieners achten wij de impact van de ontwikkeling op het woon- en leefklimaat in de omgeving acceptabel. Op de verdieping van bijgebouwen is verder enkel bergruimte toegestaan, waardoor er geen sprake is van inkijk op de aangrenzende percelen aan de Kraanweg. Wij achten de consequenties voor de omgeving dan ook maatschappelijk aanvaardbaar.

##### Vermindering van de waarde van de woning

Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kraanweg-Herenvennenweg' onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Omdat met de initiatiefnemer omtrent het verhaal van eventuele planschade afspraken zijn gemaakt is de uitvoerbaarheid van dit plan uit het oogpunt hiervan verzekerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' 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. Het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPONzelieveHeren-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Kraanweg/Herenvennenweg' geen exploitatieplan vast te stellen.

In afwijking van het collegevoorstel is in de openbare vergadering van 13 juli 2021 als volgt besloten:

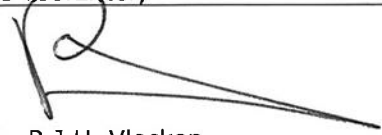
wijzigd 'het voorstel als volgt schrapt de tekst

"Conform het vigerende bestemmingsplan is op het perceel geen woning toegestaan. De informatie die destijds gegeven is, is correct. In dit geval is er echter sprake van het verplaatsen van een bouwtitel voor de bouw van een woning, waardoor het college heeft besloten om in dit geval van het vigerende bestemmingsplan af te wijken. Dit is overeenkomstig het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie. Uit het bestemmingsplan Kraanweg/Herenvennenweg blijkt bovendien dat er geen bezwaren bestaan om op betreffend perceel een nieuwe woning te realiseren."

en vervangt deze door

"Inspreker heeft in 2016 de vraag gesteld of er achter de kavel waarop hij een woning wou bouwen een woning was toegestaan. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' en het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' was en is op het perceel geen woning toegestaan. Deze informatie is destijds dan ook verstrekt. Er is niet gezegd dat er in de toekomst nooit een woning mag worden gebouwd. Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om een woning op het perceel te mogen realiseren. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten hier in principe medewerking aan te verlenen, mits dit ruimtelijke aanvaardbaar is. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is onderzocht of er uit ruimtelijk oogpunt bezwaren zijn tegen de realisering van de woning. In (de toelichting van) het bestemmingsplan is verwoord dat dit niet het geval is. "

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2021.

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| De griffier,                                                                        | De voorzitter,                                                                       |
|  |  |
| Mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten                                                           | Mr. R.J.H. Vlecken                                                                   |