

De raad der Gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 10 juni 2009 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 juni 2009 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 juli 2009, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg, met bijbehorende toelichting en het ontwerpbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad;

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van 2 vrijstaande woningen; een aan de Tinnegietersweg en een aan de Moeselschansweg nabij het pand Tinnegietersweg 12;

Aangaande het ontwerpbestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg zijn (schriftelijke) zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. xxxxxxxxxx, Tinnegietersweg 12, 6005 LB Weert, d.d. 22.06.2009, ontvangen op 23.06.2009;
2. xxxxxxxxxx, Heidebeemd 26, 6006 VT Weert, d.d. 07.07.2009, ontvangen op 20.07.2009 namens de bewoners van de panden Tinnegietersweg 12, Tinnegietersweg 16, Veldbeemd 1, Veldbeemd 3, Veldbeemd 5.

De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen.

INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN

Ad 1. xxxxxxxxxx

De zienswijze heeft betrekking op het feit dat bij het pand Tinnegietersweg 12 hobbymatig 2 paarden worden gehouden en dat de vrees bestaat dat daarover klachten komen als dichterbij het pand wordt gebouwd. Verder staan op het perceel Tinnegietersweg 12 2 grote bomen. De vrees bestaat dat daarover klachten komen die het noodzakelijk maken de bomen te kappen of ze zodanig te snoeien dat ze hun vorm verliezen. Ook bestaat de vrees dat de paarden een aan te leggen tuin bij de nieuwe woningen beschadigen. Gevraagd wordt om omtrent het vorenstaande gehoord te worden. Tenslotte wordt geconcludeerd dat er 2 woningen dichterbij hun perceel komen die de privacy aantasten vanwege inkijk in de tuin. Gevraagd wordt of de schade hiervan verhaald kan worden.

--- Ten aanzien van de zienswijze van xxxxxxxxxx wordt als volgt overwogen.

Het hobbymatig houden van 2 paarden op het perceel is niet vergunningplichtig en er zijn ook geen milieunormen tot naastgelegen percelen vastgesteld. Ongeacht de aanwezigheid van woningen geldt in zijn algemeenheid dat dieren geen overlast of schade aan de openbare gezondheid mogen veroorzaken. Door het bouwen van 2 nieuwe woningen dichterbij de bestaande woning wordt het hobbymatig houden van dieren niet in een moeilijker positie gebracht.

De 2 grote bomen staan op het perceel behorende bij het pand Tinnegietersweg 12 en hoeven ten behoeve van het bouwen van de 2 vrijstaande woningen niet te verdwijnen. Ze staan op meer dan 0,5 meter van de erfgrans. Wat betreft het onderhoud gelden de verplichtingen die in artikel 5:44 Burgerlijk Wetboek opgenomen zijn ten aanzien van overhangende takken en doorschietende wortels.

Wat betreft de beschadiging van eigendom van derden geldt in alle situaties de verplichting dat de eigenaar van een perceel moet voorkomen dat eigendom van derden beschadigd wordt. Dit geldt zowel voor een erfafscheiding als een groenvoorziening. Het is niet mogelijk aan burgers eenzijdig verplichtingen op te leggen om te voorkomen dat derden hun eigendom beschadigen.

Wij achten het niet noodzakelijk belanghebbende te horen omdat in de zienswijze de bedenkingen duidelijk zijn verwoord en op alle vragen een antwoord gegeven zal worden.

Wat betreft de aantasting van een deel van de privacy door inkijk in de tuin is die niet anders als wat redelijkerwijze in binnenstedelijke situaties tot de aanvaardbare normen behoort.

Als mevrouw Van Lierop meent dat zij ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling schade lijdt dan kan zij ingevolge artikel 6.1 Wro bij de gemeente een aanvraag indienen om een financiële tegemoetkoming voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Gelet op het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot wijziging van dit bestemmingsplan.

Ad 2. xxxxxxxxxxxx. namens de bewoners van de panden Tinnegietersweg 12, Tinnegietersweg 16, Veldbeemd 1, Veldbeemd 3, Veldbeemd 5.

De zienswijze heeft betrekking op aspecten van planologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en maatschappelijke aard.

- Er is geen sprake van inbreiding en de locatie vormt een belangrijk en karakteristiek groen gebied binnen de wijk.
- De entree van het gebied wordt sterk beïnvloed door de bouw van woningen op de huidige groene percelen.
- In de structuurvisie wordt in het beleidskader niet de verwachting gewekt dat voor de locatie een bestemmingsplanwijziging aan de orde komt. Wel wordt dit in het actieprogramma in 5.13 bij de mogelijke initiatieven genoemd, zonder de aanduiding dat het deel uitmaakt van de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het gebied.
- In het bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en 1^e part. herziening bedrijven-terreinen oost en west' is het gebied niet aangeduid als een te ontwikkelen locatie.
- Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden in de beleidsnota omdat het karakter van de omgeving ernstig wordt aangetast en bestaande cultuurhistorische / landschappelijke waarden ernstig worden aangetast. Het oprichten van de twee woningen zal het karakter van de omgeving ingrijpend wijzigen.
- Het houden van 2 paarden bij het pand Tinnegietersweg 12 komt in gedrang waardoor er sprake is van een ernstige aantasting van het gebruik van de woning met de erbij behorende gronden.
- Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van ruimere maten voor de bebouwingshoogte. Deze maten passen niet bij de bestaande woningen in de omgeving,
- Het aspect archeologie en cultuurhistorie is onderbelicht. De conclusie dat er geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig zijn is onjuist.
- Het behoud van een tweetal beeldbepalende bomen op gemeentegrond en een bij het pand Tinnegietersweg 12 komt in gevaar.
- Zichtlijnen verdwijnen, privacy wordt aangetast, waardevermindering van woningen waardoor planschade zal ontstaan.

--- Ten aanzien van de zienswijze van xxxxxxxxxxxx wordt als volgt overwogen:

Een visie op de openheid en karakteristiek van een gebied kan veranderen. De openheid en karakteristiek waarop in de zienswijze zo de nadruk wordt gelegd wordt naar onze mening zeker niet onevenredig aangetast. De openheid daar wordt met name ervaren als men het gebied inkomt vanaf de Maaseikerweg en de kruising van de Tinnegietersweg en de Moeselschansweg nadert. Deze openheid wordt niet verstoord door de realisering van de twee nieuwe woningen, die verderop aan de Tinnegietersweg en Moeselschansweg zijn gesitueerd.

Dit geldt niet voor de openheid die in veel mindere mate aanwezig is aan de oostzijde van het pand Tinnegietersweg 12. In het hiervoor al genoemde bestemmingsplan is de locatie dan ook niet aangeduid als structureel groen.

In tegenstelling tot de visie in de zienswijze is naar onze mening wel sprake van inbreiding. Inbreiding is het bouwen op open plekken tussen bestaande bebouwing; daarvan is hier sprake.

Wij delen ook niet de mening dat door het bouwen van de 2 woningen de gehele entree van het gebied sterk wordt beïnvloed en zichtlijnen helemaal verdwijnen. Zoals wij hiervoor al hebben overwogen wordt de openheid met name ervaren als men het gebied inkomt en geldt dit in veel mindere mate voor de locatie waarop de woningen zijn geprojecteerd.

Een structuurvisie heeft een globaal karakter die zich beperkt tot de hoofdlijnen van beleid en is geen instrument dat ontwikkelingen op detailniveau vastlegt. Niettemin is daarin verwoord, zoals de zienswijze dat ook aangeeft, dat op de locatie woningbouw plaats zal vinden zodat er niet gesproken kan worden dat daarin geen aanleiding gevonden wordt om een bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Het is juist dat in het bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en 1^e part. herziening bedrijventerreinen oost en west' de locatie niet als te ontwikkelen is aangeduid. Dit heeft alles te maken met het feit dat dit bestemmingsplan niet op ontwikkelingen is gericht maar uitgaat van een actualisatie van de bestaande situatie en met name ruimere mogelijkheden biedt voor de realisering van bijgebouwen bij bestaande woningen. Omdat nog niet alle noodzakelijke onderzoeken waren afgerond stond ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan nog onvoldoende vast dat ter plaatse daadwerkelijk gebouwd kan worden.

Zoals wij hiervoor al hebben overwogen delen wij niet de visie dat de beleidsnota onvoldoende basis biedt om de woningen toe te staan. Naar onze mening is er geen sprake van een ernstige aantasting van het karakter van de omgeving en bestaande cultuurhistorische / landschappelijke waarden.

Zoals wij hiervoor onder 1 bij de afzonderlijke zienswijze van mevr. Van Lierop hebben overwogen is het hobbymatig houden van 2 paarden op het perceel niet vergunningplichtig en er zijn ook geen milieunormen tot naastgelegen percelen vastgesteld.

Ongeacht de aanwezigheid van woningen geldt in zijn algemeenheid dat dieren geen overlast of schade aan de openbare gezondheid mogen veroorzaken. Door het bouwen van 2 nieuwe woningen dicht bij de bestaande woning wordt het hobbymatig houden van dieren niet in een moeilijker positie gebracht en is er geen sprake van een ernstige aantasting van het gebruik van de woning met de erbij behorende gronden.

De systematiek van nieuwe bestemmingsplannen gaat alleen nog maar uit van maximale inhouds- en oppervlaktematen. Of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is in zijn omgeving wordt beoordeeld door de welstandscommissie die adviseert of een bouwplan zowel op zich zelf als in relatie met zijn omgeving aanvaardbaar is. Het schetsontwerp van de 2 woningen heeft een positief advies gekregen. Op basis van dit gegeven concluderen wij dat de woningen wel zullen passen in het beeld van de woonwijk.

Naar onze mening is er geen sprake van een verwaarlozing van het aspect archeologie en cultuurhistorie. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is verwoord dat vanwege de beperkte grootte van de locatie geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Als tijdens de uitvoering van de bouwactiviteiten wel vondsten aan de oppervlakte komen moet dit onmiddellijk gemeld worden en worden dan alsnog de gebruikelijke maatregelen genomen.

Door de bouw van 2 woningen op de beoogde locatie kan er niet van gesproken worden dat het karakteristieke aanzicht met de bijbehorende open ruimte vrijwel geheel verdwijnt. Door het huidige gebruik zijn er geen bijzondere natuur- en of landschapswaarden aan de orde.

Als uitgangspunt geldt dat de (straat)bomen in het gebied behouden blijven; zo nodig moet een bouwplan hierop worden aangepast.

Zo er al sprake van is dat zichtlijnen verdwijnen is dat naar onze mening zo minimaal dat dit niet moet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wat betreft de aantasting van de privacy is die niet anders als wat redelijkerwijze in binnenstedelijke situaties tot de aanvaardbare normen behoort.

Als de indieners van de zienswijze menen dat zij ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling schade lijden dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 Wro bij de gemeente een aanvraag indienen om een financiële tegemoetkoming voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvragers behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Gelet op het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot wijziging van dit bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2009 om het bestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2009 om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg vast te stellen, omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten is waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

Gezien het advies van de Commissie Ruimtelijke Ordening van 10 september 2009, waaruit blijkt dat met het voorstel akkoord wordt gegaan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. De gemeenteraad besluit geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg.
2. De gemeenteraad besluit op de zienswijzen te beslissen zoals in het vorenstaande is overwogen en stelt het bestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg ongewijzigd vast, een en ander, zoals op bijbehorende gewaarmerkte plankaart met regels is aangegeven.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
In zijn openbare vergadering van 23 september 2009.

de griffier,

de voorzitter,

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

mr. J.M.L. Niederer