

*Nummer raadsvoorstel: DJ-491268*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018

Op 28 februari 2018 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 april 2018 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' 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 websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPAItLaaStrSwaTun-ON01.

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy', een gedeelte van het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' en een aantal kleinere bestemmingsplannen. Het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgelegde beleid wordt verwerkt in dit bestemmingsplan. Het betreft onder andere het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de behoefte. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) grotendeels komen te vervallen. Voor de percelen waarvoor zienswijzen zijn ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp bestemmingsplan wordt de binnenplanse afwijkingmogelijkheid hersteld met de restrictie dat binnen een jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moet zijn ingediend. Dit geldt niet voor de wijzigingsbevoegdheden, die zijn in het voorontwerp bestemmingsplan definitief komen te vervallen. Verder is op een aantal plaatsen, waar detailhandel, horeca, kantoor of dienstverlening is toegestaan, maar waar deze functies niet meer aanwezig zijn, de aanduiding van de verbeelding verwijderd.

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 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad ViaWeert, in het Gemeentebled 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 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' zijn 19 zienswijzen ingediend. Voor de inhoud 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. Reactie van de provincie Limburg per e-mail d.d. 9 maart 2018.**

*De provincie geeft in een reactie aan dat het bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.*

Van de reactie van de provincie Limburg wordt kennis genomen.

### **2. Zienswijze van de Heilig Hart van Jezus parochie, de heer G. Smits, Bocholterweg 112, 6006 TN Weert, d.d. 9 maart 2018, ingekomen 13 maart 2018 alsmede van Bouw Comité Kerk Altweerderheide, de heer N. Aendekerk, Wijffelterbroekdijk 21, 6006 VG Weert, d.d. 9 april 2018, ingekomen d.d. 12 april 2018.**

*Beide insprekers verzoeken om de binnenplanse afwijking voor een woning aan de Pastoor Schippersstraat (naast nummer 32) zodanig te wijzigen, dat op dit perceel de mogelijkheid ontstaat voor 2 woningen, zoals ook op het ernaast gelegen kavel het geval is.*

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

Overwogen wordt dat op een gemeentelijke grondexploitatie aan de Tungeler Dorpsstraat het maximum aantal woningen wordt verlaagd van 20 naar 18 woningen. Dit biedt ruimte om het aantal woningen in Altweerderheide op onderhavige locatie te verhogen met 2 woningen, waarvan één op het eigendom van de gemeente en één op het eigendom van inspreker. De gemeente hecht er wel waarde aan werk te maken van de uitgifte van de kavels met een woningtype dat aansluit bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek. Zo ontstaat een plan voor 4 woningen passend binnen de bebouwingsstructuur.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het maximum aantal woningen van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid aan de Pastoor Schippersstraat op het perceel van inspreker gewijzigd in 2 woningen.

### **3. Zienswijze van Arvalis, namens E.W. Jacobs-Hermens, Bergerothweg 72a, 6039 AN Stramproy, d.d. 30 maart 2018, ingekomen d.d. 30 maart 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel tussen Coolenstraat 9 en 9b, kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AA, nummer 587. Inspreker verzoekt de indirecte bouwmogelijkheid op betreffende perceel te handhaven.*

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

In het (voor)ontwerp bestemmingsplan is het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgestelde beleid verwerkt met betrekking tot het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte aan woningen. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) komen te vervallen. Als gevolg van de zienswijze wordt de desbetreffende binnenplanse

afwijkingmogelijkheden hersteld (gehandhaafd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan), met de restrictie dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moet zijn ingediend. Hiermee wordt inspreker alsnog de mogelijkheid geboden om een woning te bouwen.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de bouw van één woning, tussen Coolenstraat 9 en 9b, onder dezelfde voorwaarden als in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. De aanvullende voorwaarde luidt dat binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan sprake dient te zijn van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning passend binnen de voorschriften voor bebouwing ter plaatse.

#### **4. Zienswijze van Vereniging Dorpsbelangen Laar, Heugterbroekdijk 4a, 6003 RB, Weert, d.d. maart 2018, ingekomen d.d. 3 april 2018**

*De dorpsraad Laar verzoekt de wijzigingsbevoegdheid van het agrarisch perceel nabij de Laarderschans / Heerspad in een woonbestemming te behouden. In de zienswijze wordt verwezen naar de reactie van het college op de inspraakreactie van de Dorpsraad op het voorontwerp bestemmingsplan. In de zienswijze worden 3 punten naar voren gebracht:*

- 1. Gesteld wordt dat het zeefmodel, waarop de plannen geprioriteerd zijn in de Beleidsregel terugdringen planvoorraad, is toegepast op basis van tijdsvolgorde. In dit model is geen rekening gehouden met lokale behoefte op iets langere termijn. Volgens de Dorpsraad is de locatie van belang en minder de termijn waarop hieraan uitvoering wordt gegeven. Voorts wordt gewezen op 5 ruimte voor ruimte kavels in en om Laar die niet tot de aanwezige planvoorraad hoeven te worden gerekend. In de beleidsregel is aangegeven dat fase 4 van Laarveld zou vervallen, inmiddels is door de gemeente aangegeven dat er toch gestart wordt met fase 3 en 4 van Laarveld. De Dorpsraad vraagt zich af waarom de wijzigingsbevoegdheid dan niet gehandhaafd kan worden.*
- 2. Inwoners kunnen geen vertrouwen ontlenen aan een beleidsregel. Een bestemmingsplan is van hogere orde dan een beleidsregel. Daarnaast maakt de beleidsregel aan het slot nog expliciet een voorbehoud dat grondeigenaren tot 1 jaar na de herziening van een bestemmingsplan alsnog een bouwvergunning kunnen aanvragen. Met andere woorden. Kopers dienen wel degelijk rekening te houden met bebouwing. Herziening van het plan is immers eerst nu aan de orde.*
- 3. Er loopt thans een onderzoek naar de woningbehoefte. Het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid is derhalve voorbarig en getuigt niet van zorgvuldig handelen. De uitkomsten van dit onderzoek dienen eerst afgewacht te worden.*

*Tot slot geeft de Dorpsraad aan dat het college maatwerk wil leveren, mocht daar in de toekomst aanleiding toe zijn. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid van Laar is het gewenst om de mogelijkheid tot uitbreiding aan de rand van het dorp te behouden.*

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

1. Het zeefmodel is niet louter op basis van tijdsvolgorde toegepast. In het zeefmodel zijn de volgende criteria opgenomen: planologische status, contractuele status, grondpositie gemeente, pro-activiteit grondeigenaar, inbreiding of uitbreiding, herontwikkeling verdunnen/verdichten, hergebruik bestaand vastgoed, herontwikkeling 'rotte' plekken, onderscheidend op basis van duurzaamheid en levens- loopbestendige woningen. Niet alleen de locatie is van belang, ook de termijn. Wijzigingsbevoegdheden waarvan geen gebruik gemaakt wordt blijven evengoed drukken op de planvoorraad. Dit houdt de ontwikkeling van nieuwe plannen tegen. Het is correct dat ruimte voor ruimte woningen op basis van een besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg niet meegeteld hoeven te worden bij de planvoorraad. In de woningen komen echter ook mensen van Laar te wonen. Verder overwegen wij dat in Laarveld fase 3 en 4 een uitwerkingsplicht ligt. Dit is wezenlijk anders dan een wijzigingsbevoegdheid. Tot slot ligt fase 3 van Laarveld ook aan de rand van het dorp Laar.

2. Het is juist dat een bestemmingsplan een directe werking heeft. De mogelijkheid voor grondeigenaren om tot 1 jaar na de inwerkingtreding een omgevingsvergunning aan te vragen heeft betrekking op binnenplanse afwijkingen en niet op wijzigingsbevoegdheden. Het grote verschil is dat voor woningen die middels een binnenplanse afwijking gerealiseerd worden enkel een vergunning nodig is met een beperkte onderzoeksplicht. Deze woningen liggen aan bestaande infrastructuur. Het complexe van wijzigingsbevoegdheden is niet alleen dat er nog een bestemmingsplan gemaakt moet worden maar zeker ook dat er een samenwerkingsovereenkomst moet worden aangegaan met de gemeente, dat alle infrastructuur nog moet worden aangelegd en zo verder. Daarmee zijn er direct ook risico's: het is niet vanzelfsprekend dat de grondexploitatie sluitend is en dus dat de ontwikkeling haalbaar is.
3. Het is juist dat momenteel een woningbehoefteonderzoek plaatsvindt. De resultaten worden verwerkt in de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, die dit jaar plaatsvindt. Zoals eerder aangegeven bevindt Laarveld fase 3 zich ook aan de rand van het dorp Laar. Het dorp kan de komende jaren dan ook volop woningbouw tegemoet zien. Mocht op termijn een aanvullende woningbehoefte zijn op Laar, dan wordt alsdan bezien waar en hoe die het beste ingevuld kan worden.

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

**5. Zienswijze van T.G. van Laarhoven, Aldenheerd 16, 6003 NW Weert, d.d. 3 april 2018, ingekomen 3 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op een strook grond aan de voorzijde van de woningen Aldenheerd 16 en 18.*

*De strook is al gedurende vele jaren in gebruik als tuin bij deze woningen maar heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Verkeer. Verwezen wordt naar foto's uit vroegere jaren. Indiener van de zienswijze is van mening dat het gemeentelijk eigendom van de strook grond door middel van verjaring is overgegaan naar eigenaren van de aangrenzende woningen. Gevraagd wordt om de strook een woonbestemming te geven.*

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

De desbetreffende strook is gelegen tussen het bestaande trottoir en de kadastrale grens en heeft een breedte van circa 1.20 meter tot 3.00 meter en een lengte van circa 33 meter. De strook is volgens de kadastrale gegevens eigendom van de gemeente Weert, maar is al gedurende jaren in gebruik als een gedeelte van de voortuin bij de woningen Aldenheerd 16 en 18. Ondanks dit bestaande gebruik als tuin heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het toekennen van bestemmingen ten behoeve van het gewenste gebruik. Door de aanwezigheid van de in het geldende bestemmingsplan aangeduide waardevolle bomen in het trottoir resteert er onvoldoende ruimte voor te passeren met een rolstoel, rollator of kinderwagen. Het is derhalve wenselijk de straatinrichting ter plaatse te verbeteren en daarbij wordt er rekening mee gehouden dat (een gedeelte van) de genoemde strook daarvoor benodigd is. Het is derhalve wenselijk de strook te bestemmen voor Verkeer.

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

**6. Zienswijze van Arvalis, namens M.J.Th. Stals, Soutsweg 3, 6039 RC Stramproy, d.d. 30 maart 2018, ingekomen d.d. 5 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel Soutsweg 3 in Stramproy, kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie A nummer 1886. Inspreker verzoekt de indirecte bouwmogelijkheid naast de bestaande woning op betreffende perceel te handhaven.*

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

In het (voor)ontwerp bestemmingsplan is het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgestelde beleid verwerkt met betrekking tot het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte aan woningen. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) komen te vervallen. Als gevolg van de zienswijze wordt de desbetreffende binnenplanse afwijkingmogelijkheden hersteld (gehandhaafd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan), met de restrictie dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moet zijn ingediend. Hiermee wordt inspreker alsnog de mogelijkheid geboden om een woning te bouwen.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de bouw van één woning, naast Soutsweg 3, onder dezelfde voorwaarden als in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. De aanvullende voorwaarde luidt dat binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan sprake dient te zijn van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning passend binnen de voorschriften voor bebouwing ter plaatse.

**7. Zienswijze van Vereniging Dorpsraad Altweerderheide, p/a Pastoor Schippersstraat 21, 6006 VL Weert, d.d. 5 april 2018, ingekomen 6 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op woningbouw in Altweerderheide. Uit een recent gehouden enquête blijkt dat er behoefte is om in Altweerderheide te komen wonen. Het is wenselijk dat de gemeente dit faciliteert door medewerking te verlenen aan nieuwbouw. Gezien de overspannen woningmarkt in Nederland en de ontwikkelingen in de regio Eindhoven is er volgens inspreker absoluut behoefte aan woningbouw in Altweerderheide. Inspreker gaat op korte termijn in overleg met de mensen die aangegeven hebben in Altweerderheide een nieuwe woning te willen kopen en/of bouwen. Inspreker juicht het toe dat samen met de gemeente het woonbeleid voor het dorp vorm wordt gegeven. Het past tevens binnen de kaders van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg waarin aangegeven wordt dat gekomen moet worden tot aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Momenteel zijn partijen geïnteresseerd in het concreet ontwikkelen van de locatie 'Verhagen'. De Dorpsraad is in overleg met deze partijen. De dorpsraad maakt dan ook bezwaar tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel, gelegen aan de Zoomweg. Het intrekken van de wijzigingsbevoegdheid sluit niet aan bij de behoefte aan nieuwbouw zoals gebleken is uit de enquête van de dorpsraad. Tot slot overweegt de Dorpsraad dat er in het geldende bestemmingsplan al door de gemeente is beoordeeld dat hier woningbouw ruimtelijke gezien acceptabel is.*

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

In 2013 is de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld en in 2014 is de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. In 2014 is tevens het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' vastgesteld. In deze visies wordt geconstateerd dat de planvoorraad voor woningen groter is dan de resterende behoefte. Een belangrijk uitgangspunt van het woonbeleid is dat de planvoorraad wordt afgestemd op de resterende behoefte. In Weert is hiertoe in 2016 de 'Beleidsregel terugdringen planvoorraad' vastgesteld. Deze beleidsregel is een uitwerking op lokaal niveau van de regionale structuurvisie. Deze uitwerking heeft plaatsvonden op basis van een zeefmodel, dat is opgenomen in de structuurvisie. Alle plannen zijn hieraan onderworpen. Dit heeft geresulteerd in een zogenaamd 'groen bakje' (plannen die op korte termijn, tot en met 2017, worden gerealiseerd), een 'oranje bakje' (plannen die in 2018 heroverwogen worden) en een 'rood bakje' (plannen die vervallen). De wijzigingsbevoegdheid (indirecte bouwmogelijkheid), zoals aan de Zoomweg, zijn in het 'rode bakje' terecht gekomen en komen te vervallen. De beleidsregel van 2016 is gepubliceerd (<https://www.weert.nl/Beleidsregel-terugdringen-planvoorraad-mei-2016>). In deze

beleidsregel zijn alle locaties concreet benoemd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid.

De aanpassing van de bestaande voorraad is inderdaad een speerpunt in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Hiermee wordt echter niet op nieuwbouw gedoeld, maar op verduurzaming en levensloopbestendigheid van bestaande woningen. Hiervoor heeft de provincie Limburg ook een instrument ontwikkeld: de Stimuleringslening Duurzaam Thuis.

Zoals met inspreker is besproken wordt de regionale structuurvisie geactualiseerd in 2018. Hieraan ligt een regionaal woningmarktonderzoek ten grondslag. In dit onderzoek worden de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen in beeld gebracht alsmede de frictie. Dit betekent dat duidelijk wordt hoeveel woningen er tot 2030 nodig zijn en welk type woningen, waarbij rekening gehouden wordt met de samenstelling van de bestaande voorraad. Er komen tenslotte ook woningen vrij wanneer mensen binnen het dorp verhuizen. Van belang is verder dat regionaal dezelfde uitgangspunten gehanteerd worden in het kader van de vorming van het woonbeleid. Het woonbeleid wordt in samenspraak met inspreker en andere belanghebbenden vorm gegeven.

Inspreker is er van overtuigd dat er behoefte is aan nieuwbouw in Altweeterheide. De gemeente overweegt dat zij al ruim 10 jaar een bouwkaavel te koop heeft staan in Altweeterheide, en dat deze nog altijd niet is verkocht. Verder overweegt de gemeente dat er nog meerdere bouw mogelijkheden in Altweeterheide zijn (directe bouwtitels en binnenplanse afwijkingen) waarvan geen gebruik gemaakt is.

Het complexe van wijzigingsbevoegdheden is verder niet alleen dat er nog een bestemmingsplan gemaakt moet worden (dit is ook het geval bij een wijzigingsbevoegdheid) maar zeker ook dat er een samenwerkings- overeenkomst moet worden aangegaan met de gemeente, dat alle infrastructuur nog moet worden aangelegd en zo verder. Daarmee zijn er direct ook risico's: het is niet vanzelfsprekend dat de grondexploitatie sluitend is en dus dat de ontwikkeling haalbaar is. Verder is de aanwezigheid van een nabij gelegen agrarisch bedrijf met bijbehorende milieucirkel een aandachtspunt. Inspreker kan er niet van uit gaan dat een wijzigingsbevoegdheid, die sinds 2001 aanwezig is, als vanzelfsprekend vanuit ruimtelijk oogpunt haalbaar is. Sindsdien is de wet- en regelgeving op tal van punten gewijzigd en kan de situatie ter plaatse zijn gewijzigd.

Resumerend wordt overwogen dat, mocht uit de actualisatie van de regionale structuurvisie, waarbij de (enquête van de) Dorpsraad wordt betrokken, blijken dat er sprake is van een aanvullende woningbehoefte naast de al bestaande bouw mogelijkheden, dan alleen nieuwe afspraken worden gemaakt op basis van concrete plannen, waarvan de haalbaarheid is aangetoond. Daarbij geldt de voorwaarde dat voor 1 januari 2020 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente moet zijn aangegaan.

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

**8. Zienswijze van ARAG SE Nederland namens de heer W.P.M. Brugman en mevrouw W.A.M.M. Brugman, Tungeler Dorpsstraat 78, 6005 RK Weert, d.d. 10 april 2018, ingekomen d.d. 10 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Tungeler Dorpsstraat 78. Inspreker heeft een zienswijze ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. In deze zienswijze verzet inspreker zich tegen de verwijdering van het bouwvlak, gesitueerd naast Konenhofstraat 4.*

*In een gesprek heeft mevrouw Brugman ter aanvulling op de zienswijze aangegeven dat ze in plaats van een extra woning eventueel graag de mogelijkheid wil hebben om de oppervlakte van bijgebouwen uit te breiden naar 200 m<sup>2</sup>. In het ontwerp bestemmingsplan is de binnenplanse afwijkingmogelijkheid om een woning te realiseren teruggebracht. Er zijn geen mogelijkheden opgenomen voor toename van de oppervlakte*

*aan bijgebouwen. Inspreker wenst echter de bouwmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uit te breiden naar 200 m<sup>2</sup>, het tweede bouwvlak kan hiermee komen te vervallen. In dit bestemmingsplan is ter plekke van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak m<sup>2</sup>' op meerdere plaatsen al een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is bovendien een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen tot 300 m<sup>2</sup>.*

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

In het bestemmingsplan is inderdaad op enkele percelen geregeld dat meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Het gaat hier echter om situaties waar in de huidige situatie al meer dan 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen aanwezig is.

Het is echter verantwoord om in deze situatie 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, indien de binnenplanse afwijkmogelijkheid komt te vervallen. Hierdoor wordt de maximale oppervlakte aan bebouwing sterk verminderd. In de huidige planologische situatie is 560 m<sup>2</sup> toegestaan (inclusief nieuw te bouwen woning met bijgebouwen). Indien de binnenplanse afwijkmogelijkheid komt te vervallen en de maximale toegestane oppervlakte wordt gewijzigd in 200 m<sup>2</sup> is in totaal 340 m<sup>2</sup> toegestaan. De hoeveelheid bebouwing neemt daardoor aanzienlijk af. Het stedenbouwkundig beeld van de (smalle) Konenhofstraat wordt bovendien niet gewijzigd. Conform de afwijkmogelijkheid kan immers een woning worden geregeld met een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter. Het maximale bebouwingspercentage voor bijgebouwen van 50% wordt bovendien niet overschreden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De binnenplanse afwijkmogelijkheid komt te vervallen en op de verbeelding wordt de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' toegevoegd, zodat 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan.

**9. Zienswijze van J. Fonteijn, namens het Kerkbestuur H. Barbara Tungelroy, p/a Tungeler Dorpsstraat 17, 6005 RG Weert d.d. 8 april 2018, ingekomen d.d. 9 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op de gronden achter de kerk van de H. Barbara in Tungelroy aan de Tungeler Dorpsstraat 66, de woning aan de Tungeler Dorpsstraat 64 en de Piuszaal (Tungeler Dorpsstraat 60).*

*Naast Jean Amentstraat 8 ligt een afwijkmogelijkheid voor de bouw van twee woningen. Inspreker verzoekt deze bouwvlakken te draaien, zodat er naast de bouwvlakken een weg kan worden aangelegd en het achterterrein wordt ontsloten voor woningbouw in de toekomst. Het kerkbestuur is reeds enige tijd in overleg hoe de beschikbare grond benut kan worden. Hierdoor kunnen inkomsten worden gegenereerd om de kerk open te kunnen houden.*

*Inspreker ziet tevens een nieuwe functie voor de Piuszaal als groepszorgwoning.*

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

De ruimte tussen de Jean Amentstraat 8 en de begraafplaats is te beperkt om de woningen te kunnen draaien. De afstand bedraagt ongeveer 26 meter. Er dient een afstand aan te worden gehouden van 10 meter tussen de begraafplaats en de woningen. Er blijft dan nog maar 16 meter over voor woningbouw (voortuin, woning, achtertuin). Het is dan ook niet mogelijk om de bouwvlakken te roteren.

De Piuszaal heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het bouwvlak van deze bestemming kan reeds een groepszorgwoning worden opgericht.

In Midden-Limburg wordt een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Indien uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er ruimte is voor nieuwe woningbouw moet een inrichtingsplan voor het gebied worden gemaakt en een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gevolgd.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' verruimd ten behoeve van de begraafplaats. Hier dient echter nog op de verbeelding de aanduiding 'begraafplaats' aan toegevoegd te worden.

**10. Zienswijze van de heer P.P. Schram, Bocholterweg 118, 6006 TP Weert, d.d. 5 april 2018, ingekomen d.d. 9 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan Heidebeemd tussen de huisnummers 18 en 22. Inspreker heeft hiertegen twee bezwaren:*

- Om recht te doen aan de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in de straat zouden twee woningen ook wenselijk zijn. Daarmee zou de bebouwing in lijn komen met de bebouwing aan Heidebeemd 12 en 14. In de eerste schetsen is hier ook gewerkt met 2 woningen.*
- De vraag, maar ook het aanbod is nog volop in ontwikkeling. Het is nog allerm minst helder hoe een en ander uit pakt. Daarom is het goed de mogelijkheid voor 2 kleinere woningen, naast de optie van 1 woning, te laten bestaan.*

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

In het verleden is een realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar om te komen tot de ontwikkeling aan Heidebeemd. In deze ontwikkeling is uitgegaan van één bouwkvavel op het betreffende hoekperceel. Op basis hiervan is een realisatieovereenkomst afgesloten. Het perceel is gesitueerd op de overgang naar het buitengebied. Zoveel mogelijk openheid is dan ook wenselijk. Dat is de reden dat destijds is geopteerd voor één woning op dit kvavel. Het toestaan van twee woningen brengt automatisch met zich mee dat er dubbel zoveel bijgebouwen zijn toegelaten, hetgeen een flinke verdichting tot gevolg heeft. Verder overwogen wij dat het wijzigen van de bouw- mogelijkheid van één naar twee woningen een risico op planschade tot gevolg heeft en er met de gemeente geen planschadeovereenkomst is aangegaan. Tot slot overwogen wij dat, voor zover bekend, het bouwkvavel nimmer op de markt is aangeboden en dat daarmee niet is aangetoond dat er geen behoefte zou zijn voor dit kvavel.

Voor het overige wordt verwezen naar de reacties op de zienswijzen 7. en 12. Dit betekent dat, mocht uit de actualisatie van de regionale structuurvisie Wonen blijken dat aanpassing nodig is, dit alleen wordt uitgewerkt op basis van een concreet plan, waarvan de haalbaarheid is aangetoond. Daarbij geldt de voorwaarde dat voor 1 januari 2020 hiertoe een overeenkomst met de gemeente moet zijn aangegaan.

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

**11. Zienswijze van Arvalis, namens de erfgenamen van W.J.E.M. Maes, d.d. 30 maart 2018, ingekomen d.d. 5 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel tussen Wilhelminastraat 9 en 11 in Stramproy, kadastraal bekend: gemeente Stramproy, sectie A nummer 1146. Inspreker verzoekt de indirecte bouwmogelijkheid op betreffende perceel te handhaven.*

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

In dit bestemmingsplan is het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgestelde beleid verwerkt met betrekking tot het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte aan woningen. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) komen te vervallen. Als gevolg van de zienswijze wordt de desbetreffende binnenplanse afwijkingmogelijkheden hersteld (gehandhaafd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan), met de restrictie dat binnen één jaar na de inwerkingtreding van het



bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moet zijn ingediend. Hiermee wordt inspreker alsnog de mogelijkheid geboden om een woning te bouwen.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van één woning, tussen Wilhelmina- straat 9 en 11, onder dezelfde voorwaarden als in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. De aanvullende voorwaarde luidt dat binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan sprake dient te zijn van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning passend binnen de voorschriften voor bebouwing ter plaatse.

**12. Zienswijze van de heer H.H. Verhagen, Zoomweg 18, 6006 TW Weert, d.d. 7 april 2018, ingekomen d.d. 9 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie AG, nummer 1 aan de Zoomweg. Inspreker is het er niet mee eens dat de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen en gaat graag met de gemeente in overleg de haalbaarheid en invulling voor woningbouw op deze locatie te bespreken. Op het perceel wordt inmiddels één bouwkvavel van 1.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld.*

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

In 2013 is de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld en in 2014 is de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. In deze visies wordt geconstateerd dat de planvoorraad voor woningen groter is dan de resterende behoefte. Een belangrijk uitgangspunt van het woonbeleid is dat de planvoorraad wordt afgestemd op de resterende behoefte. In Weert is hiertoe in 2016 de 'Beleidsregel terugdringen planvoorraad' vastgesteld. Deze beleidsregel is een uitwerking op lokaal niveau van de regionale structuurvisie. Deze uitwerking heeft plaatsvonden op basis van een zeefmodel, dat is opgenomen in de structuurvisie. Alle plannen zijn hieraan onderworpen. Dit heeft geresulteerd in een zogenaamd 'groen bakje' (plannen die op korte termijn, tot en met 2017, worden gerealiseerd), een 'oranje bakje' (plannen die in 2018 heroverwogen worden) en een 'rood bakje' (plannen die vervallen). De wijzigingsbevoegdheid (indirecte bouwmogelijkheid), zoals aan de Zoomweg, zijn in het 'rode bakje' terecht gekomen en komen te vervallen. De beleidsregel van 2016 is gepubliceerd (<https://www.weert.nl/Beleidsregel-terugdringen-planvoorraad-mei-2016>). In deze beleidsregel zijn alle locaties concreet benoemd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde beleid.

In 2018 wordt de regionale structuurvisie geactualiseerd. Hieraan ligt een regionaal woningmarktonderzoek ten grondslag. In dit onderzoek worden de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen in beeld gebracht alsmede de frictie. Dit betekent dat duidelijk wordt hoeveel woningen er tot 2030 nodig zijn en welk type woningen, waarbij rekening gehouden wordt met de samenstelling van de bestaande voorraad. Er komen tenslotte ook woningen vrij wanneer mensen binnen het dorp verhuizen. Het woonbeleid wordt in samenspraak met belanghebbenden vorm gegeven.

De gemeente overweegt dat zij al ruim 10 jaar een bouwkvavel te koop heeft staan in Altweerderheide, en dat deze nog altijd niet is verkocht. Verder overweegt de gemeente dat er nog meerdere bouwmogelijkheden in Altweerderheide zijn (directe bouwtitels en binnenplanse afwijkingen) waarvan geen gebruik gemaakt is.

De bouwkvavel waarop inspreker doelt maakt deel uit van het bestemmingsplan Bocholterweg-Bergsheisteeg, dat samen hangt met het laten vervallen van de mogelijkheid voor een glastuinbouwcomplex van ca. 10 ha, waarvoor in de plaats twee bouwkvavels worden gerealiseerd, waarvan één op de plek waar inspreker op doelt.

Het complexe van wijzigingsbevoegdheden is niet alleen dat er nog een bestemmingsplan gemaakt moet worden (dit is ook het geval met een wijzigingsbevoegdheid) maar zeker ook dat er een samenwerkingsovereenkomst moet worden aangegaan met de gemeente, dat alle infrastructuur nog moet worden aangelegd en zo verder. Daarmee zijn er direct ook risico's: het is niet vanzelfsprekend dat de grondexploitatie sluitend is en dus dat de ontwikkeling haalbaar is. Verder is de aanwezigheid van een nabij gelegen agrarisch bedrijf met bijbehorende milieucirkel een aandachtspunt. Inspreker kan er niet van uit gaan dat een wijzigingsbevoegdheid, die sinds 2001 aanwezig is, als vanzelfsprekend vanuit ruimtelijk oogpunt haalbaar is. Sindsdien is de wet- en regelgeving op tal van punten gewijzigd en kan de situatie ter plaatse zijn gewijzigd.

Resumerend wordt overwogen dat, mocht uit de actualisatie van de regionale structuurvisie blijken dat er sprake is van een aanvullende woningbehoefte naast de al bestaande bouwmogelijkheden, dan alleen nieuwe afspraken worden gemaakt op basis van concrete plannen, waarvan de haalbaarheid is aangetoond. Daarbij geldt de voorwaarde dat voor 1 januari 2020 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente moet zijn aangegaan.

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

**13. Zienswijze van de heer H.L.M. Vrenken, Ittervoorterweg 72, 6005 NR Weert en mevrouw R. Rezelman, Pelmersheideweg 4, 6005 PK Weert, d.d. 10 april 2018, ingekomen d.d. 10 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op de locatie van de schutterij Sint Cornelis in Swartbroek. Momenteel is de schutterij gevestigd aan de Ittervoorterweg met uitzondering van de schietactiviteiten, die plaatsvinden aan het Hennenstraatje. In het voorzieningenplan Swartbroek is aangedrongen op clustering van de schutterijactiviteiten aan de Ittervoorterweg, mits voldaan wordt aan milieuwetgeving. Tot op heden is dit nog niet aangetoond. Volgens insprekers is het clusteren van de activiteiten aan de Ittervoorterweg vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet mogelijk, gezien een goed woon- en leefklimaat niet is geborgd. Insprekers stellen voor om de schutterijactiviteiten te clusteren bij het voetbalcomplex, zodat gezamenlijk gebruik van de kantine mogelijk is.*

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

Middels onderzoek is niet aangetoond dat op de locatie aan de Ittervoorterweg geschoten mag worden. Er is momenteel dan ook geen sprake van clustering van de schutterijactiviteiten aan de Ittervoorterweg. De schutterij is op zoek naar een locatie waar clustering plaats kan vinden, waarbij het voetbalcomplex ook een mogelijkheid is. Bij een definitieve oplossing dient te zijner tijd een uitgebreide procedure te worden gevolgd. Alsdan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

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

**14. Zienswijze van J.H.M. Schepens, Molenweg 10, 6039 RH Stramproy, d.d. 8 april 2018, ingekomen d.d. 9 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op de gronden die in eigendom zijn van inspreker aan de Molenweg en de Wilhelminastraat in Stramproy (in de nabijheid van de St. Jansmolen). De percelen zijn kadastraal bekend: gemeente Stramproy, sectie F nummers 786 en 392. Inspreker verzoekt de desbetreffende percelen als bouwlocatie te bestemmen vanwege de grote behoefte aan bouwkavels in Stramproy (met name seniorenwoningen en eengezinswoningen). De percelen zijn bovendien gelegen tegen de kern, direct aansluitend*

*aan het buitengebied. De windrechten van de molen hoeven hierbij niet gefrustreerd te worden.*

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

Perceel nummer 786 aan de Molenweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Perceel nummer 392 is deels gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en deels in het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy'. Beide percelen zijn bestemd als 'Agrarisch' en woningbouw is derhalve niet toegestaan.

Inspreker geeft aan dat er in Stramproy een grote behoefte is aan woningen, met name seniorenwoningen en eengezinswoningen.

De regionale structuurvisie wordt geactualiseerd in 2018. Hieraan ligt een regionaal woningmarktonderzoek ten grondslag. In dit onderzoek worden de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen in beeld gebracht alsmede de frictie. Dit betekent dat duidelijk wordt hoeveel woningen er tot 2030 nodig zijn en welk type woningen, waarbij rekening gehouden wordt met de samenstelling van de bestaande voorraad.

Bij de realisering van nieuwe woningbouw wordt echter de voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en niet een (nieuwe) uitbreidingslocatie zoals op de eigendommen van inspreker. Mocht uiteindelijk blijken dat woningbouw aan de Wilhelminastraat toch wenselijk is, dan dient alsdan hiervoor een zelfstandige planologisch procedure te worden gevolgd. De nabijheid van de molen vormt echter een grote belemmering hiervoor.

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

#### **15. Zienswijze van Holding Weerens B.V, de heer P.R.H. Weerens, Kruisstraat 43, 6039 EJ Stramproy, d.d. 4 april 2018, ingekomen d.d. 10 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het locatie Lambroek, kadastraal bekend: gemeente Stramproy, sectie D nummers 5264, 470 (ged.), 758 (ged.), 5249 (ged.) en 5445 (ged.). Inspreker ziet een enorme beperking van de mogelijkheden, een doorkruising van zijn plannen en een aanzienlijke waardedaling van de locatie. Er wordt een reeks van argumenten genoemd, die ook in de inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan zijn genoemd. Op enkele onderdelen wordt een nadere reactie gegeven:*

- a. Bij de ontwikkeling van het centrumplan aan het Kerkplein heeft de ontwikkelaar destijds geëist dat op dat moment geen concurrerende plannen op de markt mochten komen. De gemeente wilde Lambroek pas oppakken na de bouwstart van fase II van het Kerkplein. Het plan voorzag destijds grotendeels in bouwkeuzes. Inspreker stelt dat het niet de intentie was om bouwkeuzes te ontwikkelen maar woningen te realiseren die op dat moment in een behoefte voorzagen. De behoefte is in beweging, gezien het feit dat momenteel een woningmarktonderzoek wordt gehouden. De bedoeling is om de destijds geprojecteerde infrastructuur te behouden en om de kwalitatieve aspecten van de woningen in overleg met de gemeente te bepalen.*
- b. Inspreker wijst op het vertrouwensbeginsel. Er is geen blijk van afstemming van de planvoorraad op de behoefte, nu er duidelijk signalen worden ontvangen vanuit het dorp om meer woningen. Dit wordt genegeerd wanneer de wijzigingsbevoegdheid vervalt. Op korte termijn zou gestart kunnen worden met een intentieovereenkomst, uiteindelijk resulterend in een anterieure overeenkomst.*
- c. Inspreker is bekend met wijzigende wetgeving en heeft het voornemen om in overleg met de gemeente een plan uit te werken dat aan de hedendaagse eisen voldoet, ook ten aanzien van duurzaamheid e.d. Verder verwacht inspreker extra planschaderisico's wanneer de wijzigingsbevoegdheid nu komt te vervallen.*

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

De locatie Lambroek heeft betrekking op gronden met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, gelegen nabij de Kruisstraat en Crixstraat in Stramproy. Het perceel sectie F nummer 758 aan de Crixstraat is bij het plan Lambroek betrokken, maar beschikt over een directe bouwtitel voor een woning. Op dit perceel is een toegangsweg naar het te ontwikkelen gebied beoogd.

Ten aanzien van de onderdelen in de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. De stelling van inspreker dat de ontwikkelaar van het centrumplan destijds heeft geëist dat er geen concurrerende plannen op de markt mochten komen bevreemdt ons. Wij zijn van mening dat het plan Lambroek geen concurrerend plan was. In het centrumplan werden tenslotte in aanvang alleen appartementen voorzien. Destijds werd in Lambroek voorzien in 8 starterswoningen en 21 bouwkavels. Daarmee was hier, in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesuggereerd, wel sprake van overwegend bouwkavels en beperkt projectbouw.  
Nu niet alle percelen die nodig zijn om tot een ontwikkeling te komen binnen de wijzigingsbevoegdheid zijn gelegen (perceel F 758), kan niet volstaan worden van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Om de door inspreker gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient in elk geval een nieuw bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opgesteld te worden voor de ontsluitingsweg.
- b. Er bestaat de intentie om mee te werken aan woningbouw in Lambroek; de behoefte is er, echter de haalbaarheid dient nog te worden aangetoond. Wij overwegen dan ook dat, mocht uit de actualisatie van de regionale structuurvisie blijken dat er sprake is van een aanvullende woningbehoefte naast de al bestaande bouwmogelijkheden, dan alleen nieuwe afspraken worden gemaakt op basis van concrete plannen, waarvan de haalbaarheid is aangetoond. Daarbij geldt de voorwaarde dat vóór 1 januari 2020 een samenwerkings- overeenkomst met de gemeente moet zijn aangegaan. Dit dient als principetoezegging te worden beschouwd. Het aangaan van een intentieovereenkomst achten wij overbodig.
- c. Uiteraard dienen de woningen aan de hedendaagse eisen te voldoen. Wij onderschrijven niet dat er extra planschaderisico's zijn mocht de wijzigingsbevoegdheid vervallen. De eigenaren van omliggende woningen zijn immers bekend met de mogelijkheid tot woningbouw in dit gebied. Bovendien kunnen nieuwe eigenaren van woningen op basis van de actualisatie van de structuurvisie verwachten dat er aanvullend een behoefte in Stramproy is voor woningbouw, wanneer dat ook uit de structuurvisie blijkt. Daarmee is voorzienbaarheid aanwezig.

Voor het overige verwijzen wij korthedshalve naar het geen in het 'Eindverslag inspraak', dat is bijgevoegd als bijlage 2 bij de toelichting, is overwogen.

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

**16. Zienswijze van Stichting Verbreding Basisschool St. Jozef  
Altweerderheide, de heer B. Janssen, Lindenhof 35, 6006 VM Weert, d.d. 9  
april 2018, ingekomen d.d. 10 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw aan de Zoomweg. In overleg met de gemeente worden plannen voor verbreding van de basisschool naar een Kindcentrum uitgewerkt. Hierin zal aanzienlijk geïnvesteerd gaan worden. Inspreker maakt bezwaar tegen het schrappen van de mogelijkheid voor de bouw van 34 woningen in Altweerderheide. In een tijd waar de huizenmarkt overspannen raakt en bouwgrond in de dorpen relatief goedkoop is, kunnen nieuwe vormen van collectieve woningbouw en eigendom een alternatief vormen voor starters en jonge gezinnen en daarmee het in stand houden van primaire voorzieningen in een dorp. Deze aanwas is essentieel voor het behoud van het onderwijs in het dorp. Met het schrappen van de mogelijkheid voor de bouw van 34 woningen komt het voortbestaan van de school in de knel.*

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

Naast hetgeen is overwogen onder 7. en 12. brengen wij aanvullend het volgende onder de aandacht. Starters zijn gebaat bij betaalbare woningen. Deze zijn zeker ook in de bestaande woningvoorraad beschikbaar. Om starters een steun in de rug te geven bij de aankoop van de eerste woning is het instrument starterslening beschikbaar. Ook starters in Altweerderheide maken hiervan gebruik.

Het toevoegen van nieuwe woningen draagt beperkt bij aan het in stand houden van voorzieningen. Demografische ontwikkelingen hebben hier een grotere invloed op. Zo worden er steeds minder kinderen geboren. Dit kan als volgt nader uitgelegd worden. De gemiddelde woningbezetting in Altweerderheide is 2,36 personen per woning. Wanneer er 34 woningen gebouwd worden, resulteert dit in 12 extra kinderen op school  $((2,36 - 2) \times 34)$ . Duidelijk is derhalve dat de bouw van woningen geen waarborg is voor het openhouden van de school. Hierbij wordt tevens verwezen naar de Voorzieningsplannen en de enigszins beperkte invloed van woningbouw op het openhouden van een basisschool.

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

#### **17. Zienswijze van A. Greijmans, Emmastraat 7, 6039 AR Stramproy, d.d. 7 april 2018, ingekomen d.d. 12 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Emmastraat 7 in Stramproy. Inspreker heeft een zienswijze ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. In deze zienswijze verzet inspreker zich tegen de verwijdering van het bouwvlak met binnenplanse afwijking, gesitueerd naast de woning aan de Prinses Margrietlaan 1. Naar aanleiding van deze zienswijze is de binnenplanse afwijking weer teruggebracht met de voorwaarde dat binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan sprake dient te zijn van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning passend binnen de voorschriften voor bebouwing ter plaatse.*

*Inspreker verzoekt om de voorwaarde van een jaar te laten vervallen. Ze vindt het niet realistisch dat er een termijn aan wordt gekoppeld, omdat het (woon)beleid uit de Structuurvisie 2025 een heel aantal jaren de toekomst in gaat. Ze wil de woningbouwmogelijkheid in de toekomst gebruiken als zorgwoning/zorgcompartiment en daarbij de rol als mantelzorger bekleden.*

*In de zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan is gerefereerd naar het economisch eigen belang van de gemeente Weert. Inspreker is van mening dat hierop niet gereageerd is in het eindverslag met betrekking tot de zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan.*

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

In verband met het woonbeleid en het algemene belang is het niet verdedigbaar om onbenutte bouwmogelijkheden tot in lengte van jaren te laten bestaan. Er was in het ontwerp bestemmingsplan al gedeeltelijk tegemoet aan de wens van inspreker doordat de binnenplanse afwijkingmogelijkheid is teruggebracht onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, sprake dient te zijn van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning passend binnen de voorwaarden voor bebouwing ter plaatse.

Het is reeds sinds 2009 mogelijk een afhankelijke woonruimte te realiseren. Dit is een extra woonruimte in pandig of in een aangebouwd bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale

relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er mag geen sprake zijn van een zelfstandige woning;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
3. er mag maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaan met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

Met deze regeling, die in heel Weert geldt, wordt tegemoet gekomen aan maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, het langer zelfstandig thuis kunnen wonen alsmede de gedachte van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In deze situatie kan mantelzorg worden verleend zonder medische indicatie.

Vergunningsvrij is het, onder voorwaarden mogelijk om een vrijstaande mantelzorgwoning te realiseren. Hiervoor is echter wel een indicatie vereist.

De gemeente heeft, naast het verwijderen van de binnenplanse afwijkingen, ook voor vele miljoenen euro's voorzieningen moeten treffen doordat woningen uit de gemeentelijke grondexploitaties zijn genomen. Er wordt dan ook niet gehandeld vanuit het gemeentelijk belang.

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

#### **18. Zienswijze van de heer en mevrouw Hermens, Tungeler Dorpsstraat 17, 6005 RG Weert, d.d. 11 april 2018, ingekomen d.d. 11 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op de woning aan de Tungeler Dorpsstraat 17, waarvan de wens bestaat om deze te mogen splitsen in twee woningen. Het realiseren van een woning tussen de nummers 13 en 17 is ruimtelijk niet passend. De termijn van 1 jaar is te kort. Insprekers wensen een termijn van 5 jaar, Voorts wordt verwezen naar de Tungeler Dorpsstraat 29, waarvan de mogelijkheid is opgenomen om deze te splitsen naar 3 woningen.*

*Inspreker is verder van mening dat de bomen langs een sloot behouden dienen te blijven, wanneer een nieuwbouwplan aan de Tungeler Dorpsstraat wordt gerealiseerd. Eiken met een omtrek van 2, 1,5 en 1,3 m zijn niet te compenseren.*

*In het bestemmingsplan is niet duidelijk dat achter het perceel van insprekers 2 vrijstaande woningen worden gepland staan, zoals op de verbeelding is aangegeven.*

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

De mogelijkheid om de woning Tungeler Dorpsstraat 17 te splitsen betreft een geheel andere ontwikkeling dan de mogelijkheid om een woning te bouwen tussen de nummers 13 en 17. Het toelaten van deze verandering zou een onaanvaardbare precedentwerking tot gevolg hebben. De vergelijking met de Tungeler Dorpsstraat 29 gaat niet op, aangezien de ontwikkeling aan de Tungeler Dorpsstraat 29 gepaard ging met de aankoop van grond door de gemeente, om in voldoende woningbouw te kunnen voorzien voor de toekomst. Dit is ontstaan uit een onderhandelingstraject. Dat is hier niet aan de orde. Overigens was in de toelichting abusievelijk de mogelijkheid voor de bouw van een woning tussen de nummers 13 en 17 gehandhaafd, terwijl deze is vervallen. Dit wordt in de toelichting aangepast.

De bomen langs de sloot achter het perceel van inspreker blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. De sloot wordt door het plangebied verlegd en verlengd, om tevens als opvangvoorziening voor hemelwater te fungeren. Het betreffen verder geen bomen die in het bestemmingsplan beschermd zijn. Enkele bomen dienen echter te worden verwijderd, om de kavels bereikbaar te maken. Deze bomen worden binnen het plangebied gecompenseerd.

In de toelichting op bladzijde 28 wordt het plan genoemd en op bladzijde 30 is een stedenbouwkundige schets opgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de mogelijkheid voor de bouw van een woning tussen de Tungeler Dorpsstraat 13 en 17 verschoven van de tabel met de bouwmogelijkheden naar de tabel met de vervallen bouwmogelijkheden.

**19. Zienswijze van M. van Roij, Tungeler Dorpsstraat 9, 6005 RG Weert, d.d. 11 april 2018, ingekomen d.d. 11 april 2018**

*De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Tungeler Dorpsstraat 9. Inspreker verzoekt om de schuur naast de woning met 'specifieke bouwaanduiding – schuur', waar in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd was en welk bedrijf inmiddels is opgeheven, te wijzigen in agrarische dienstverlening bij artikel 3.1.1 lid c.*

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

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen. Recentelijk heeft met de adviseur van inspreker een overleg plaatsgevonden in verband met de activiteiten die op onderhavige locatie plaatsvinden. Vanuit de gemeente is daarbij aangegeven dat het hier om activiteiten gaat waar een principeverzoek voor moet worden ingediend en waarvan niet vanzelfsprekend is dat dergelijke activiteiten op deze plek gehonoreerd kunnen worden. Niet duidelijk is wat voor activiteiten in de schuur plaatsvinden. In de zienswijze wordt gesproken van agrarische dienstverlening. Tijdens het gesprek werd een pluimveeservicebedrijf genoemd. Feit is dat de activiteiten zich inmiddels niet meer beperken tot de schuur maar dat ook het agrarisch perceel naast de schuur bij het bedrijf wordt betrokken. Dit is zichtbaar doordat er een parkeerplaats naast de schuur is aangebracht waar bedrijfswagens worden geparkeerd. Tevens is een zandwal aangebracht. Dit alles zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan.

Inspreker wordt geadviseerd een afzonderlijk principeverzoek in te dienen bij de gemeente en hierbij exact aan te geven welke activiteiten op de locatie worden ontplooid. Vervolgens vindt toetsing aan de structuurvisie plaats, in casu het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Dan kan worden beoordeeld of en aan welke activiteiten en in welke omvang principemedewerking kan worden verleend.

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

**De volgende ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld:**

1. Artikel 17.4.3 sub g. en artikel 17.4.4 sub h. komen te vervallen, deze voorwaarden zijn immers gewaarborgd in de artikelen 20 t/m 22.
2. In artikel 17.4.3 sub i. en artikel 17.4.4 sub j. wordt Flora- en Faunawet in verband met het vervallen er van vervangen door Natuurbeschermingswet.
3. Ten behoeve van het laten vervallen van de mogelijkheid voor een glastuinbouwcomplex en de realisering van twee woningen is een bestemmingsplan in procedure (bestemmingsplan Bocholterweg-Bergsheisteeg). Dit bestemmingsplan wordt tegelijkertijd doch separaat vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 2018. Één van de woningen is gelegen binnen het plangebied van onderhavig ontwerp bestemmingsplan. Betreffend perceel wordt om deze reden in het vast te stellen bestemming niet meer opgenomen (witte vlek).
4. De bewoners van de woningen aan de Kemperveldweg 45 tot en met 55 hebben aan de achterzijde van het perceel een stuk grond van de gemeente gekocht. Deze gronden hebben momenteel nog de bestemming 'Sport'. Deze moet gewijzigd

worden in 'Wonen' zonder bouwvlak of aanduiding 'bijgebouwen'. Dit is tevens verwerkt in de toelichting.

5. In het plan Tungeler Dorpsstraat rond het bouwvlak waar 4 woningen zijn toegestaan wordt de bestemming 'Wonen' onbebouwd opgenomen, nu grenst het bouwvlak aan de bestemming Verkeer.
6. De bestemming 'Verkeer' bij Kruisstraat 27 Stramproy wordt uitgebreid ten koste van bestemming 'Wonen' onbebouwd, op basis van perceelsgrens. De bestemming 'Wonen' ligt nu voor een gedeelte op eigendom van gemeente, dit gedeelte betreft openbare infrastructuur.
7. Ter plaatse van de Carolinenstraat 9 wordt de aanduiding 'bijgebouwen' doorgetrokken op perceel sectie D nummer 5809, in het verlengde van de bestaande aanduiding 'bijgebouwen'.
8. De aanduiding 'detailhandel' ter plaatse van de Julianastraat 27 komt te vervallen. Ter plaatse is nimmer detailhandel aanwezig geweest.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' gewijzigd vast te stellen.

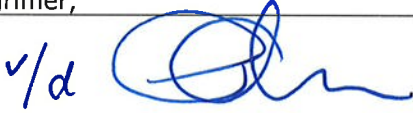
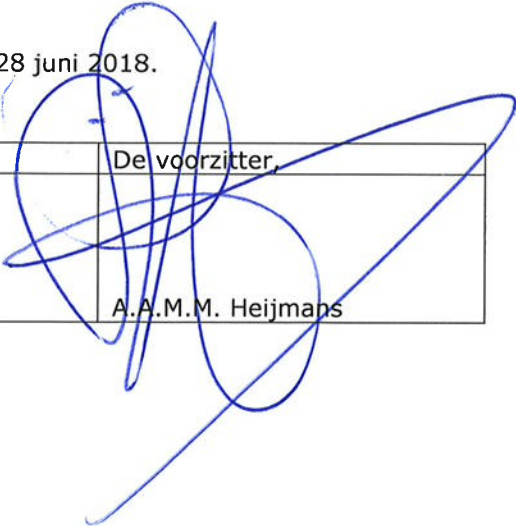
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPAItLaaStrSwaTun-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2018.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans