

Nummer raadsvoorstel: DJ-929747

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2020.

Op 20 november 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 21 november 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 1 januari 2020 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPWoongebieden2019-ON01.

Het plangebied omvat de woonwijken in de stad Weert, te weten Boshoven (incl. Centrum-Noord), Hushoven, Molenakker, Fatima, Heiligenbuurt, Biest, Groenewoud, Leuken, Rond de Kazerne, Keent, Moesel en Graswinkel. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de bestemmingsplannen 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' en 'Woongebieden 2014' en een aantal kleinere bestemmingsplannen. Het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgelegde beleid is verwerkt in dit bestemmingsplan. Zo komen onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) te vervallen. Ook komen directe bouwmogelijkheden op gronden van de gemeente te vervallen of wordt het maximum aantal te bouwen woningen verminderd. Verder wordt op een aantal plaatsen, waar detailhandel, horeca of dienstverlening is toegestaan binnen de bestemming Wonen, maar waar geen of andere functies aanwezig zijn, de desbetreffende aanduiding van de verbeelding verwijderd dan wel omgezet in een passende aanduiding, afhankelijk van de feitelijke situatie. Verder wordt de bestemming in een aantal situaties afgestemd op de feitelijke situatie.

Enkele ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan:

- Boshoverweg 51 – Vrakkerstraat, transformatie naar 4 appartementen en bouwkvael.
- Boshoverweg 59, uitbreiding winkelcentrum en parkeerplaats.
- Coenraad Abelsstraat 36, ontwikkeling klooster tot woonzorgcomplex met 34 eenheden voor begeleid/beschermd wonen en bijbehorende voorzieningen. In verband met de opvang van de parkeerbehoefte dient aan de achterzijde een grondstrook van de gemeente te worden aangekocht. Hierover moeten nog afspraken gemaakt worden.
- De Lichtenberg, ontwikkeling horecavoorziening bij openluchttheater.
- Heerlijkheidlaan 2, bouwen 6 Tiny Houses bij woonbegeleidingscentrum PSW.
- Odamolenstraat 1, vergroting bouwvlak op basis van verleende bouwvergunning.
- Sportstraat, bouwen 6 woningen tegenover project Nur Holz, conform motie van de raad.
- Suffolkweg Zuid 30, camperplaats.

- Vrakerveld 5, verplaatsing bouwvlak kantine en kleedlokalen voetbalvereniging conform plannen Open Club.
- Werthaboulevard 21: dit betreft de Mouttoren. De functiewijziging (horeca 2 en proeflokaal bij biermuseum op begane grond en eerste verdieping, verblijfs-recreatieve voorziening voor twee personen op bovenste verdieping en uitkijkpunt op het dak) is geregeld in dit bestemmingsplan. Verder is de bestaande bouwhoogte van de Mouttoren, zijnde 25,5 m, planologisch geregeld.
- Wilhelminasingel 237, transformatie dienstverlening naar wonen.

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 'Woongebieden 2019' 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 Gemeentebled en in de Staatscourant (via 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 'Woongebieden 2019' zijn negen 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. Zienswijze van de heer J. Stijnen, Princenweg 14, 6002 AK Weert, d.d. 20 november 2019, ingekomen 25 november 2019 (zaaknummer 893786/893734).

Indiener is eigenaar van twee percelen, een heeft een bestemming wonen (perceel 4923) en een heeft een bestemming agrarisch (perceel 6173). Verzocht wordt de bestemming van perceel 6173 te wijzigen in wonen. Als reden wordt aangegeven dat het perceel niet bereikbaar is van de openbare weg en omsloten is door een woongebied. Het wordt niet agrarisch gebruikt. Het sluit aan op het woonperceel van indiener.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Perceel gemeente Weert sectie N nummer 6173 heeft een oppervlakte van 1.860 m² en perceel gemeente Weert sectie N nummer 4923 heeft een oppervlakte van 1.370 m². Het agrarische perceel 6173 vormt samen met de aangrenzende agrarische percelen aan de westzijde en aan de oostzijde een bufferzone tussen de oudere bebouwing aan de Princenweg en Oud Boshoven en de nieuwbouwwijk Vrakker-West. De agrarische terreinen zijn in gebruik als grasland. Wij achten een natuurlijke inrichting hier passend en vinden het onwenselijk om de bestemming te wijzigen in wonen, gelet op de gebruiksmogelijkheden die dan ontstaan. Het huisperceel van indiener met een omvang van 1.370 m² achten wij voldoende groot om in de woonbehoefte te voorzien.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van mevrouw H. Welte-Bruekers, Tinnegietersweg 1, 6005 LC Weert, d.d. 20 november 2019, ingekomen 25 november 2019 (zaaknummer 901440/894767), aangevuld door ARAG SE Nederland, de heer mr. M.R.A. Arntz,

Postbus 230, 3830 AE Leusden d.d. 17 december 2019, ingekomen 17 december 2019 (zaaknummer 901440/912355).

De zienswijze heeft betrekking op een binnenplanse afwijking voor het bouwen van een woning op de hoek Maaseikerweg/Tinnegietersweg. Indiener is het er niet mee eens dat de termijn voor het aanvragen van een omgevingsvergunning teruggebracht is naar 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Indiener heeft het perceel in het verleden gekocht als bouwkaavel van de gemeente. De termijn zou dan voor onbepaalde tijd moeten zijn.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Met indiener heeft diverse malen overleg plaats gevonden aangaande de bouwmogelijkheid voor een woning. In eerste instantie was niet duidelijk hoe de bouwmogelijkheid ontstaan is. Een koopovereenkomst voor een bouwkaavel kon niet worden overlegd. Inmiddels heeft de gemeente de koopovereenkomst in het archief kunnen traceren en is gebleken dat er geen termijn gekoppeld is aan het realiseren van de woning. Aangezien het perceel is aangekocht als gemeentelijke bouwkaavel, wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze. Er wordt derhalve geen termijn gesteld voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 21.4.5 van de regels wordt gewijzigd. Wetgevingszone – afwijkingsgebied wordt in de regels en op de verbeelding gewijzigd in wetgevingszone – afwijkingsgebied 1. Verder komt artikel 21.4.5 sub b., waarin de termijn van 1 jaar was opgenomen, te vervallen en wordt sub c. tot en met m. hernoemd naar b. tot en met l.

3. Zienswijze van Stichting Jeugdcommissie, mevrouw M. Kusters, Belle van Zuylenhof 6, 6004 SK Weert, d.d. 17 november 2019, ontvangen 5 december 2019 (zaaknummer 903086/903103).

De stichting heeft aan de Altweerterkapelstraat 1 het scoutcentrum De Boshoeck. Het scoutcentrum beschikt over twee percelen (gemeente Weert sectie P nummer 5877 met deels de bestemming 'Sport' en deels de bestemming 'Bos' en sectie P nummer 6060 met de bestemming 'Bos'). Verzocht wordt de aanduiding 'Maatschappelijk' toe te voegen aan de bebouwing. Hiermee wordt een gelijke situatie gecreëerd als de overige scouting gebouwen in Weert, welke de bestemming 'Maatschappelijk' hebben. Verder wordt gevraagd om de aanduiding 'Speelbos' toe te voegen aan de bestemming 'Bos' gelet op het gebruik van het bos.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De aanleiding voor het indienen van een zienswijze is gelegen in het voornemen om enkele ochtenden per week kinderopvang toe te laten in een van de gebouwen van de scouting. Hiertegen bestaan geen bezwaren. Meervoudig gebruik van een maatschappelijke voorziening, zoals een scoutinggebouw, wordt gestimuleerd. Verder is het redelijk om het bestaande gebruik van het bos door jeugdleden van de scouting ook publiekrechtelijk te regelen.

Verder dient ten behoeve van de ontwikkeling voor de vaststelling een planschade-overeenkomst met de gemeente te worden aangegaan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter plaatse van het bouwvlak aan de Altweerterkapelstraat 1 wordt de aanduiding 'Maatschappelijk' toegevoegd. In de regels van het bestemmingsplan wordt het begrip 'speelbos' toegevoegd: Een bos dat gebruikt wordt als speelnatuur/vrij spelen, zoals klimmen en

klauteren, hutten bouwen en spelen met water. Aan artikel 7.1.1 sub d. wordt 'alsmede maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd. Aan artikel 7.1.1 wordt sub f. 'het gebruik als speelnatuur/vrij spelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - speelbos' toegevoegd.

4. Zienswijze van Stichting Groen Weert, de heer G.P.M. Hendriks en de heer W. Vlekken, Noorderlaan 16, 6004 HV Weert, d.d. 13 december 2019, ingekomen 17 december 2019 (zaaknummer 912487/912392).

De zienswijze richt zich op de molenbiotopen van drie molens, te weten de Wilhelmus Hubertusmolen, de Odamolen en de Sint Annamolen. Twee molens zijn echter niet meer in gebruik als molen (Wilhelmus Hubertusmolen en Odamolen). Indiener is van mening dat voor deze twee molens niet de molenbiotoop geldt. Het gebruik van beide molens zou in strijd zijn met het bestemmingsplan (artikel 13.5.1). In verband met het plan Werthaboulevard heeft overleg plaats gevonden met Vereniging de Hollandsche Molen. Dit heeft voor indiener echter geen verheldering gegeven. Indiener is van mening dat er geen restricties gelden voor de aanplant van bomen binnen de molenbiotoop van niet maalvaardige molens.

Verder zijn nog niet alle monumentale bomen en landschapswaarden opgenomen in het bomenregister, aangezien er nog een inventarisatie plaats moet vinden. Daardoor ontbreken er bomen. Verder staan er waardevolle bomen niet correct weergegeven. Tevens klopt de situatie bij wijkpark De Wei-er niet.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Beide door indiener bedoelde niet meer in gebruik zijnde molens zijn rijksmonumenten. Vanuit Vereniging De Hollandsche Molen worden de belangen van molens op landelijk niveau behartigd. Het gaat bij windmolens overigens niet alleen om het aspect windvang, maar ook om de begrippen landschappelijke context en belevingswaarde. Voor een molenaar is de windvang cruciaal, maar omdat molens tegenwoordig voornamelijk als cultureel erfgoed in stand worden gehouden en die instandhouding ook gedeeltelijk wordt bekostigd door de maatschappij, zijn de landschappelijke context en de belevingswaarde voor de samenleving wellicht nog belangrijker.

Voor de volledigheid wordt hieronder wat dieper ingaan op de vraag waarom de molenbiotoop van belang is en niet los gezien kan worden van de molen als monumentaal erfgoed. Een molen is gebouwd als werktuig. Met behulp van windkracht worden bepaalde handelingen uitgevoerd, zoals het malen van graan, het slaan van olie, het zagen van hout of het opvoeren en verplaatsen van water. Het wiekenkruis is gemonteerd aan het uiteinde van een as, welke via een tandwieloverbrenging een verticale spil aandrijft. Deze zogenaamde koningsspil staat via opnieuw een tandwieloverbrenging in verbinding met het eigenlijke werktuig in de molen. Dit is bijvoorbeeld de bovenste steen van een koppel maalstenen in een korenmolen, de wentelas die de heien en stampers in een oliemolen aandrijft, de krukas die de zaagramen in een houtzaagmolen optilt of het scheprad of de vijzel in een poldermolen. Daarmee is de molen direct afhankelijk van de wind en het is dan ook essentieel dat de wind de wieken ongestoord kan bereiken.

Om verzekerd te zijn van een vrije windvang, werden molens vroeger op open plekken in het landschap gebouwd of voldoende hoog opgetrokken zodat ze geen last hadden van de omringende bebouwing of beplanting. Vervolgens kon de molenaar zich beroepen op het zogenaamde windrecht, dat inhield dat rondom de molen geen wind belemmerende obstakels mochten worden opgetrokken omdat deze de molenaar zouden schaden in zijn werkzaamheden. Uiteraard had niet alleen de molenaar belang bij een vrije windvang, indirect gold dit ook voor de gehele samenleving omdat die afhankelijk was van het meel van een korenmolen. Omdat de mensen zich hiervan bewust waren, leverde het

openhouden van de molenomgeving maar zelden problemen op. Dat wil overigens niet zeggen dat er vroeger nooit sprake was van botsende belangen.

Tegenwoordig is men niet meer direct afhankelijk van de windmolens. Deze zijn veelal buiten bedrijf geraakt en worden sindsdien als cultureel monument in stand gehouden. Toch betekent dit niet dat er geen rekening meer gehouden hoeft te worden met de inrichting van de molenomgeving. Ten eerste is, anders dan bij het meeste andere erfgoed, het ontwerp van een molen puur functioneel. Alle aanwezige onderdelen hebben een doel dat direct te maken heeft met de bewerking die wordt uitgevoerd. Hieraan ontleent de molen ook zijn kenmerkende uiterlijk. Dit is alleen te begrijpen als de molen daadwerkelijk in beweging is. Ten tweede moet worden geconstateerd dat het hedendaagse molenbehoud op drie pijlers rust: de financiële middelen en de bereidheid van de moleneigenaar om de molen in een redelijke technische staat te houden, het wel of niet aanwezig zijn van een molenaar die de molen af en toe in bedrijf stelt en de omgeving van de molen die bepaalt in hoeverre de molen als werktuig kan functioneren, maar ook in hoeverre het een beeldbepalend element is en daarmee een zekere landschappelijke waarde vertegenwoordigt. De genoemde drie pijlers hangen onderling samen, zijn zelfs van elkaar afhankelijk:

- De technische staat is in zoverre van belang dat wanneer deze niet goed is, het niet veilig en verantwoord is om met de molen te draaien en te malen. Daarnaast zal een in slechte staat verkerende molen die nooit geopend is voor publiek of enkel als statisch monument functioneert, op veel minder draagvlak kunnen rekenen.
- De vrijwillige of professionele molenaar draagt zorg voor het kleine onderhoud aan de molen en houdt deze 'in conditie'. Het draaien en het hierbij gepaard gaande trillen van de constructie maakt de molen minder gevoelig voor ongedierte. Daarnaast worden gebreken tijdig geconstateerd zodat vervolgschade uitblijft en heeft het luchten en ventileren van de molen een gunstige uitwerking op de levensduur van het overwegend houten binnenwerk. Dit zorgt ervoor dat de kosten van de moleneigenaar zo laag mogelijk blijven. Daarnaast treedt de molenaar op als ambassadeur voor zijn molen. Door het bouwwerk open te stellen voor publiek, creëert hij draagvlak onder omwonenden en stelt hij belangstellenden in staat om de molen te beleven. De functie van de molen kan niet op een betere manier inzichtelijk gemaakt worden dan door het werktuig te gebruiken waarvoor het is gebouwd. Ten slotte fungeert een molenaar als hoeder van de molenbiotoop. Hij of zij volgt de ontwikkelingen die spelen rondom de molen op de voet en is de aangewezen persoon om mensen erop te wijzen dat de molen eisen stelt aan zijn omgeving en afhankelijk is van een vrije windvang.
- De molenomgeving is direct van belang voor het functioneren van de molen, omdat het werktuig functioneert op windkracht en de wind aanstroom de wieden moet kunnen bereiken. Als de windvang slecht of turbulent is, kan de molen niet of niet op een veilige manier draaien. Dat zorgt ervoor dat de staat van onderhoud sneller achteruit zal gaan. Water blijft in de metalen en holle roeden staan en de kans op verzakking aan de kant van het gevlucht neemt toe. Bij het draaien met een turbulente wind gaan de zeilen klapperen, waardoor ze, evenals het hekwerk zelf, sneller slijten. De onevenwichtige belasting op het gevlucht heeft nadelige gevolgen voor de levensduur. Ook het gangwerk zal sneller achteruit gaan als er continue met een wisselend toerental wordt gedraaid. Voorts gaat op dat wanneer de molen minder goed in het zicht ligt, deze op minder draagvlak onder de bevolking zal kunnen rekenen. De molen kan niet worden beleefd en voegt weinig toe aan het dorpsgezicht of het landschapsbeeld. Bovendien zal een vrijwillig molenaar minder snel bereid zijn om een molen te bedienen en te onderhouden, die amper in staat is om te draaien als gevolg van een slechte molenbiotoop. En op het moment dat er wel gedraaid wordt, komt de veiligheid in het geding. Ten slotte heeft een molenaar een vrij zichtveld nodig om het weer te kunnen inschatten. Hij moet tijdig maatregelen kunnen treffen bij naderend noodweer.

Kortom, voor het duurzaam in stand houden van een molen, ook wanneer deze niet meer alle dagen beroepsmatig in bedrijf is, is een vrije windvang van cruciaal belang.

De Wilhelmus-Hubertusmolen is nog wel draaivaardig en draait ook met enige regelmaat. Het gehele gaande werk van deze molen is nog aanwezig, waardoor de molen redelijk eenvoudig weer maalvaardig te maken is. Voor het behoud van het monument is het van groot belang dat er een zo vrij mogelijke windvang is. Deze wordt beschermd door de molenbiotoop.

Overigens is het niet de bedoeling de omgeving van molens geheel boomvrij te maken; bomen die de toegestane hoogte niet overschrijden zijn een uitstekende inplanting.

Wat de Odamolen betreft, klopt het dat dit rijksmonument in slechte staat verkeert. De gemeente heeft hier een toezichthoudende en handhavende taak. Alles zal in het werk worden gesteld om deze molen weer te restaureren en draai- en maalvaardig te maken. Een tijdelijke situatie kan geen reden zijn om de molenbiotoop aan te tasten.

Ten aanzien van de bomen en landschapselementen overwegen wij dat in het voorliggende bestemmingsplan het op 3 juli 2019 vastgestelde Bomenregister 2019 is opgenomen. Dit is het meest actuele bomenregister. Het voorzien van voorbescherming van bomen is niet opgenomen in het gemeentelijk bomenbeleid. Nadat de inventarisatie van de bomen en landschapselementen heeft plaatsgevonden kunnen deze bij een volgende herziening van het bestemmingsplan worden verwerkt. Vooruitlopend daarop worden de waardevolle bomen op particuliere percelen niet aangepast. Het wijkpark de Wei-er maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze van Source Advocaten, mevrouw H.A. Samuels Brusse – van der Linden, Postbus 75538, 1070 AM Amsterdam, d.d. 18 december 2019, ingekomen 18 december 2019 (zaaknummer 912989/913250).

De zienswijze is ingediend namens Supermarkt Heerschap Boshoven B.V. en Heerschap Heythuysen Registergoederen B.V. en heeft betrekking op de wijze waarop de ontwikkeling van het winkelcentrum in Boshoven is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De locatie Boshoverweg 69 is onjuist opgenomen. Hier is inmiddels een parkeerplaats gerealiseerd. De woonbestemming dient hier te vervallen. Dit is conform eerdere afspraken en de onderbouwing die hiervoor is ingediend.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Abusievelijk is de ontwikkeling van het winkelcentrum in Boshoven voor wat betreft het gedeelte aan de Boshoverweg 69 niet correct verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt hersteld bij de vaststelling.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de locatie Boshoverweg 69 (perceel sectie N nummer 2027) wordt de bestemming gewijzigd van 'Wonen' in 'Centrum' (onbebouwd). Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' komen te vervallen.

6. Zienswijze van Meulen Projectontwikkeling, de heer A.C.G. Meulen, Postbus 63, 6000 AB Weert, d.d. 19 december 2019, ingekomen 19 december 2019 (zaaknummer 914300/914297).

De zienswijze heeft betrekking op perceel gemeente Weert sectie N nummer 5910, groot 3756 m² aan de Pinksterbloemstraat. Indiener heeft in het verleden ruim 300 woningen

gebouwd in Vrakker-West. Tevens is bijbehorende infrastructuur aangelegd. In verband met een geurcirkel heeft woningbouw op het betreffende perceel niet plaats kunnen vinden. In afwachting van woningbouw in de toekomst is indiener eigenaar gebleven. De wijzigingsbevoegdheid naar wonen is nu vervallen. Het perceel heeft enkel nog een agrarische bestemming. Indiener heeft opdracht gegeven te onderzoeken of de betreffende geurcirkel kan worden verkleind. In afwachting daarvan wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid te handhaven.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Naar aanleiding van het verzoek van indiener om de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen ter plaatse van de Pinksterbloemstraat te handhaven in afwachting van een onderzoek naar de mogelijkheid of de geurcirkel kan worden verkleind overwegen wij het volgende. Er is op dit moment geen uitzicht op verkleining van de geurcirkel. Ook is niet zeker of dit gaat lukken. Er is destijds inderdaad infrastructuur aangelegd. Deze infrastructuur was nodig in verband met de woningen aan de overzijde van de straat. Stedenbouwkundig gezien is afronding van de woonstraat wenselijk doch niet noodzakelijk. Wij achten het echter niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid weer op te nemen. Toegezegd kan worden dat indiener alsnog de mogelijkheid krijgt om op de locatie aan de Pinksterbloemstraat (sectie N nummer 5910) maximaal zes woningen te bouwen, mits binnen uiterlijk 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan (of omgevingsplan) is ingediend.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze van Rijkswaterstaat, mevrouw drs. M.J. Koornneef, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht, d.d. 19 december 2019, ingekomen 20 december 2019 (zaaknummer 915670/913862).

De zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze ontbreekt deels aan de noordelijke zijde van het kanaal. Verzocht wordt de dubbelbestemming alsnog op te nemen.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt toegevoegd op basis van de legger, zoals door indiener is aangegeven.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt toegevoegd waar die nog ontbreekt op basis van de legger.

8. Zienswijze van mr. W. Mesters, Looiwinkelstraat 18, 6176 ED Spaubeek, d.d. 27 december 2019, ingekomen 30 december 2019 (zaaknummer 918123/917421).

De zienswijze is ingediend namens de heer A. Metsemakers te Bunde en mevrouw F.W.J.J. Metsemakers te Heerlen en heeft betrekking op de afwijking voor twee woningen aan de Keulerstraat. Hieraan is een termijn van één jaar gekoppeld voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Indiener is van mening dat deze termijn te kort is. De gemeente heeft desgevraagd laten weten dat de ervaring leert dat deze termijn niet te kort is. Indiener blijft er bij dat de termijn te kort is.

Er is volgens de indiener geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Bovendien worden de eisen verzwaaard ten aanzien van de onderzoeksverplichting. Het terrein is verhuurd

(volkstuintjes) en de huurcontracten moeten nog opgezegd worden. Het overleg met de gebruikers wordt op korte termijn opgestart. Verzocht wordt de termijn van een jaar aan te laten vallen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De verbinding aan een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning plaatst indiener in een onzekere en afhankelijke positie. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan, althans is niet zichtbaar. In de zienswijze wordt vervolgens ingegaan op de onderzoeksverplichtingen. Tevens wordt opgemerkt dat de Flora- en faunawet inmiddels is vervangen door de Wet natuurbescherming. Tot slot wordt opgemerkt dat ook het moeten voldoen aan de geldende regionale woonvisie leidt tot rechtsonzekerheid.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De zienswijze heeft betrekking op een perceel aan de Keulerstraat, tussen de nummers 10 en 18, thans in gebruik als volkstuintjes. Tijdens de procedure om te komen tot een actualisatie van het bestemmingsplan is op 2 juli 2019 een inloopavond georganiseerd door de gemeente. De eigenaren, de heer Metsemakers en mevrouw Metsemakers, hebben tijdens deze bijeenkomst gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de planologische situatie te bespreken. In overleg met hen is een binnenplanse afwijking opgenomen voor hun eigendom aan de Keulerstraat. Dit verlicht de procedure om te komen tot een ontwikkeling. Voorheen gold tenslotte een bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Om daarvan gebruik te kunnen maken zou eerst een nieuw bestemmingsplan dienen te worden gemaakt. Met de binnenplanse afwijking, zoals thans is opgenomen, kan volstaan worden met een omgevingsvergunning.

De ervaring leert dat het heel wel mogelijk is om binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning. In vergelijkbare situaties aan de Ruysdaelhof 10 en Keulerstraat 24A werden de bouw kavels ook eerst verkocht, voordat een omgevingsvergunning werd aangevraagd. Verder overwegen wij dat de eigenaren reeds sinds juli 2019 weten dat dit staat te gebeuren en dat de gemeente met hen het proces heeft besproken, waarbij zij hebben ingestemd met de termijn van 1 jaar. Tot slot overwegen wij dat de druk op de woningmarkt groot is. Wij zullen derhalve de termijn van 1 jaar handhaven.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op grond van de Wabo is het echter mogelijk om ontbrekende gegevens nadien aan te vullen. Hiervoor gelden termijnen op grond van de Wabo. Ten aanzien van de onderzoeksverplichting overwegen wij dat dit wettelijke vereisten zijn, die in het geval van een herziening van het bestemmingsplan (bij een bestemming 'Wonen – Uit te werken'), ook nodig zouden zijn geweest. Niet voor alle disciplines zijn onderzoeken nodig, maar kan met een onderbouwing worden volstaan. De ontwikkeling is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente, daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is correct opgenomen in het bestemmingsplan en wordt zichtbaar wanneer men het bouwvlak aanklikt in het digitale bestemmingsplan. Het is correct dat de Flora- en Faunawet inmiddels is vervangen door de Wet natuurbescherming. Dit dient aangepast te worden. Verder wordt de binnenplanse afwijking voor onderhavige locatie opgenomen in een nieuw toe te voegen artikel 21.4.6 vanwege de aanpassing als gevolg van zienswijze 2.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 21.4.5 en in artikel 21.4.6 wordt 'Flora- en faunawet' gewijzigd in 'Wet natuurbescherming'.

9. Zienswijze van Peters Projectontwikkeling, de heer H. Bouwmans, Postbus 41, 5374 ZG Schaijk, d.d. 28 december 2019, ingekomen 30 december 2019 (zaaknummer 930990/929512).

De zienswijze heeft betrekking op de locatie van het klooster van de Congregatie van de Heilige Geest aan de Coenraad Abelsstraat 36. Indiener is eigenaar geworden van de locatie en wenst hier een maatschappelijke herbestemming te realiseren voor wonen met zorg met aanvullende ondersteunende functies.

In verband met het scheiden van wonen en zorg dienen de bewoners een vergoeding middels huurtoeslag te kunnen aanvragen. Hiervoor dienen afzonderlijke huisnummers te worden verkregen. Binnen de begripsbepaling 'zorginstelling' is begeleid/beschermd wonen niet duidelijk omschreven.

Verzocht wordt de bouw- en goothoogte op de verbeelding deels aan te passen naar 9,5 – 9,5 m. Het geldende bestemmingsplan laat een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 12 m toe. In een ruimtelijke onderbouwing is de motivatie van de ontwikkeling opgenomen.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Het begrip 'zorginstelling' wordt zodanig aangepast, dat (on)zelfstandige bewoning wordt toegelaten en tevens wordt toegevoegd dat begeleid/beschermd wonen hieronder tevens wordt begrepen.

De maximale bouw- en goothoogte wordt overeenkomstig het verzoek over een deel van het bouwvlak aangepast naar 9,5 – 9,5 m overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing.

Verder merken wij op dat om in de parkeerbehoefte te voorzien gronden van de gemeente dienen te worden verworven. Hierover dienen nog afspraken met de gemeente te worden gemaakt. Verder dient ten behoeve van het parkeren de bestemming gewijzigd te worden van 'Wonen' in 'Maatschappelijk' (beide onbebouwd).

Tot slot dient ten behoeve van de ontwikkeling voor de vaststelling een planschade-overeenkomst met de gemeente te worden aangegaan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte wordt voor een deel van het bouwvlak aangepast naar 9,5 – 9,5 m. Het begrip 'zorginstelling' is aangepast, zodat ook zelfstandige bewoning in de vorm van begeleid/beschermd wonen is toegelaten. Verder wordt aan de achterzijde van de locatie de bestemming 'Wonen' deels gewijzigd naar 'Maatschappelijk, ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen bij de voorziening.

De volgende ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld:

1. De begrippen 'dagrecreatie', 'inwoning' en 'recreatief medegebruik' worden toegevoegd aan de regels.
2. De aanduiding 'bijgebouwen' bij de woning aan de Heuvelweg 72 wordt aan de zijde van Klein Leuken op 1 m afstand van de bestemmingsgrens geprojecteerd, dit betekent een verschuiving van 1 m.
3. De ontwikkeling bij openluchttheater De Lichtenberg, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is ingediend, wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft het laten vervallen van twee bouwvlakken en het uitbreiden van een bouwvlak ten behoeve van een restaurant, met een maximale bouw- en goothoogte van 5 m. Tevens wordt de aanduiding 'horeca van categorie 1' toegevoegd aan het bouwvlak, komt in de regels in artikel 9.1.1 sub f. 'horecabedrijf' te vervallen en wordt toegevoegd: het uitoefenen van horeca van categorie 1 op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1'. Aan artikel 9.2.2 sub c. wordt toegevoegd: tenzij ter plaatse van

- de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven.
4. In het bouwvlak op de hoek Leukerstraat - Heuvelweg wordt de maatvoerings-aanduiding voor het maximum aantal woningen gewijzigd van 1 naar 2.
 5. De aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van het bouwvlak aan de Kraanweg 7C wordt aangepast overeenkomstig het ingediende bouwplan voor een nieuw te bouwen woning.
 6. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Beatrixlaan 1-3 wordt de aanduiding 'sport' toegevoegd. Hiermee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' 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:

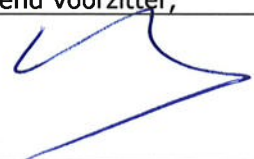
1. Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPWoongebieden2019-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg 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 overgegaan.

In afwijking van het collegevoorstel is in de openbare vergadering van 11 maart 2020 als volgt besloten:

wijzigd het voorstel als volgt:

de tekst van artikel 13.5.1 onder i wordt geschrapt en vervangen door:
 permanent verblijf, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'wonen' alsmede (on)zelfstandig verblijf ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' en onzelfstandig verblijf ter plaatse van de aanduiding 'kazerne' in verband met en ondergeschikt aan de binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegelaten functies;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 maart 2020.

De griffier,	De waarnemend voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	P.J.H. Sijben