

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2341595
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2340618
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Stienestraat 65'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' 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 bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 30 november 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen voor het realiseren van een woon- en zorghuis aan de Stienestraat 63-65 met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, ondersteunende functies en een fietscafé als aanvulling op het initiatief.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 14 november 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft op 14 november 2023 eveneens ingestemd met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende het realiseren van een zorghuis met 34 eenheden aan de Stienestraat 65.'

Het plan

Het planvoornemen voorziet in nieuwbouw met 34 zorgeenheden, waarvan er 2 als logeerkamer worden ingezet. Naast bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen zijn ondersteunende functies voorzien, zoals ruimte voor fysio, huisarts en personeel alsmede facilitaire functies zoals opslag, wassen en drogen. Vanwege de ligging aan een fietsroute is een fietscafé, als onderdeel van het concept, een gewenste aanvulling op het initiatief. De woning Stienestraat 63 blijft gehandhaafd.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie Z nummers 262 en 264, tezamen groot 55.100 m², waarop 2 woningen aanwezig zijn en dat voor verreweg het grootste deel als een park is ingericht, met vele bomen en gazons. Bij de woning Stienestraat 63 staat een vervallen schuur.

De initiatiefnemers hebben voor Weert gekozen om een tweede woon- en zorghuis te realiseren, aangezien in Scheyvenhof in de gemeente Leudal (het eerste zorginitiatief van

de initiatiefnemers) een aantal mensen uit Weert verblijven en er een wachtlijst van mensen uit Weert is. De wachtlijst groeit.

Tijdens de bijeenkomst met omwonenden zijn veel opmerkingen gemaakt over de voorgenomen vestiging van een kiosk met fietscafé (daghoreca) binnen het plangebied. De kiosk is primair bedoeld voor bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek, die een wandeling maken door de tuin en die in/bij de kiosk pauze nemen voor een kop koffie e.d. De oppervlakte van de kiosk bedraagt 40 m². Dit is aldus een zeer kleinschalige voorziening. De omwonenden vrezen dat het fietscafé een verkeersaantrekkende werking heeft. Ook wordt groei gevreesd waardoor er een horeca-voorziening ontstaat. Bovendien zijn er in de buurt twee horeca-voorzieningen, te weten Peerkesbosch en de Daatjeshoeve. Bij nader inzien komt het fietscafé te vervallen. De kiosk kan zodoende alleen gebruikt worden door bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de Stienestraat 63-65 is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Bos' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bostuin'. De bedoeling is om de nieuwe zorgvoorziening op de locatie van Stienestraat 65 te bouwen. Het was de bedoeling om zoveel mogelijk binnen het bestemmingsvlak van de woonbestemming te blijven, echter uit een scan naar wegverkeerslawaaï blijkt dat de nieuwbouw ongeveer 27 m in zuidelijke richting verschoven dient te worden vanwege het wegverkeerslawaaï, afkomstig van de A2. Daarmee dient het bestemmingsvlak met bijbehorend bouwvlak ook verschoven te worden.

De locatie ligt in de zonering 'Buitengebied' van de Omgevingsverordening Limburg. Daarmee is er vanuit ruimtelijke ordening geen specifiek provinciaal belang. Belangrijkste aandachtspunt voor de provincie is de vroegere Wet natuurbescherming, onder de Omgevingswet is dit flora- en fauna-activiteit. Dit is in voldoende mate onderzocht en er zijn geen belemmeringen. De provincie heeft aldus ingestemd met de ontwikkeling.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 6 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Relatie tot de strategische visie

Het voorstel speelt in op de waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Effect

Het effect is dat meer inwoners binnen hun woonbehoefte passend wonen. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' draagt hieraan bij.

Doel(en)

Het doel van het initiatief is te voorzien in huisvesting voor kwetsbare ouderen met een hulpvraag. Het doel is verder tempo te houden op bouwontwikkeling.

Argumenten

1.1 Er wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de vergrijzing en de wens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Er wordt ingespeeld op een nichemarkt en de zorg is 'powered by Proteion', evenals Huize Molenveld. Het betreft een uniek concept,

vergelijkbaar met het Woon- en Zorghuis Scheyvenhof in de gemeente Leudal. De ervaring in dit huis wordt gebruikt voor het Woon- en Zorghuis in Weert, dat de naam 'Swaentjeshof' krijgt. Wonen, zorg en hospitality (gastvrijheid) worden samengevoegd en er wordt een hogere kwaliteit van leven gehanteerd. Er wordt ingespeeld op 'Uitzicht op iets moois' (leitmotief voor het initiatief) door aandacht te besteden aan beleving, persoonlijke aandacht en het maken van contact met de buitenwereld. Bewoners en familie worden ontzorgd. Aan gastvrijheid wordt veel aandacht besteed.

1.2 Er is sprake van scheiden van wonen en zorg.

Het concept betreft Verpleegplaatsen Thuis (VPT's). Hiervoor is een CIZ-indicatie nodig. De zorg valt onder de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Er wordt zodoende geen aanspraak gemaakt op de Wmo. Er wordt ingezet op bewoners die in de intramurale zorg de maximale eigen bijdrage moeten betalen. Verder ontlast de voorziening de druk op de intramurale zorg.

1.3 Het initiatief speelt in op de vergrijzing.

Door de vergrijzing neemt het aantal kwetsbare ouderen toe. In Weert zijn de afgelopen 2 decennia 4 grote woonzorgcomplexen gerealiseerd (Zuyderborgh, Nedermazehof, Hushoven en Hornehoof). Verpleeghuis Martinus is gesloopt en er is een nieuw Zorgcentrum Martinus gerealiseerd. Een aantal voormalige verzorgingshuizen zijn omgebouwd tot (groeps)wonen voor mensen met een zwaardere indicatie (psycho geriatrie en somatiek), zoals Ververshof en Rust in Roy. Mensen wonen langer zelfstandig thuis, ook als zich beperkingen voor doen. Het aantal ouderen met een zwaardere beperking neemt toe waardoor wachtlijsten zijn ontstaan. De kwantitatieve behoefte zal de komende decennia toenemen, vanwege de vergrijzing van de babyboom generatie. Het initiatief speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement van ouderen.

1.4 Het initiatief voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025 met als onderdeel daarvan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Ontwikkelingen in het buitengebied worden beleidsmatig onder andere getoetst aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Dit kwaliteitsmenu is een afgeleide van het Limburgs kwaliteitsmenu. In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn 10 modules opgenomen. Het betreft een limitatieve lijst van mogelijke ontwikkelingen die zich kunnen voordoen in het buitengebied. Als tiende module is de categorie 'overige (gebouwde) functies' opgenomen. Deze module is van toepassing indien er zich een ontwikkeling voordoet die niet voldoet aan een van de genoemde modules.

De gemeente Weert heeft in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert twee provinciale modules niet overgenomen, dat zijn de modules Uitbreiding Glastuinbouw en Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw. Er zijn zodoende acht modules overgenomen in het kwaliteitsmenu, te weten 1. Nieuwe landgoederen, 2. Gebiedseigen recreatie en toerisme, 3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme, 4. Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, 5. Uitbreiding bedrijventerrein, 6. Uitbreiding solitaire bedrijven, 7. Nieuwe (solitaire) woningen, 8. Overige (gebouwde) functies.

De ontwikkeling van een zorggebouw met onzelfstandige eenheden is ondergebracht in de module Overige (gebouwde) functies. Dit is de meest passende module. Aan deze module is geen bedrag voor de compensatie verbonden. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de module 'Niet gebiedseigen recreatie', waarvoor een bijdrage van € 25,- per m² BVO (bruto vloeroppervlak) verschuldigd is.

1.5 Het initiatief voldoet aan de strategische visie Werken aan Weert 2030.

Een van de waarden in de strategische visie is: 'Goed wonen voor iedereen': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten. Het planvoornemen betreft een zorghuis in een speciale setting, in het groene buitengebied. Voor de gemeente is dit een nieuwe woonvorm. Met het initiatief wordt het aanbod verbreed. Dit bevordert de keuzevrijheid

van ouderen ten aanzien van wonen en zorg. Het initiatief draagt bij aan goed wonen voor iedereen in Weert.

1.6 Initiatiefnemers hebben ervaring in het woonzorgconcept.

De ervaring die in Scheyvenhof is opgedaan wordt toegepast in Weert. Op basis van het programma van eisen zijn de gewenste functies met afmetingen bepaald. Er is een uniek gebouw ontworpen, dat gerealiseerd wordt in een unieke setting. Het is daarmee vernieuwend en een aanvulling op het aanbod in Weert.

1.7 Het initiatief past binnen de Woonzorgvisie 'Een eigen (t)huis, een plek onder de zon'.

In de woonzorgvisie is bij de bepaling van de capaciteit rekening gehouden met het initiatief Swaentjeshof aan de Stienestraat 65. Nieuwe innovatieve woon(zorg)initiatieven worden aangemoedigd. De gemeente streeft naar een gevarieerd aanbod, het initiatief draagt daaraan bij. Met het initiatief wordt ingezet op doorstroming, zodat er meer beweging op de woningmarkt komt.

1.8 Er wordt ingespeeld op het rijksbeleid.

In 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. Onder deze agenda hangen 6 programma's, waaronder het programma Wonen en zorg voor ouderen. Het doel van het programma is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en geclusterde woon(zorg)vormen. Bij de woon(zorg)vormen kan de zorg en ondersteuning voor ouderen worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt. Dit draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en beperkt het beroep op verpleeghuisplekken die voor de ernstig kwetsbaren nodig zijn. Actielijnen zijn het versnellen van woningbouw en het bevorderen van doorstroming.

1.9 Er is sprake van achterstallig onderhoud aan de bomen

Op de locatie Stienestraat 63-65 staan heel veel bomen. Er is gedurende langere periode geen/beperkt onderhoud aan de bomen uitgevoerd. Hier ligt een opgave van initiatiefnemer om de bomen weer in orde te brengen.

Vanwege de projectie van de nieuwbouw dienen 16 bomen te worden gekapt. Er worden 30 nieuwe bomen geplant. Door de aanplant van meerdere soorten bomen wordt de kwetsbaarheid van het bospark verminderd en de biodiversiteit vergroot.

1.10 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Tijdens de bijeenkomst met omwonenden zijn veel opmerkingen gemaakt over de voorgenomen vestiging van een kiosk met fietscafé (daghoreca) binnen het plangebied. De kiosk is primair bedoeld voor bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek, die een wandeling maken door de tuin en die in/bij de kiosk pauze nemen voor een kop koffie e.d. De oppervlakte van de kiosk bedraagt 40 m². Dit is aldus een zeer kleinschalige voorziening. De omwonenden vrezen dat het fietscafé een verkeersaantrekkende werking heeft. Ook wordt groei gevreesd waardoor er een horeca-voorziening ontstaat. Bovendien zijn er in de buurt twee horeca-voorzieningen, te weten Peerkesbosch en de Daatjeshoeve. Bij nader inzien komt het fietscafé te vervallen. De kiosk kan zodoende alleen gebruikt worden door bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek.

De regels worden als gevolg van de zienswijzen zodanig aangepast, dat uitsluitend gebruik voor zorg en verblijf is toegelaten, regulier wonen is als strijdig gebruik aangemerkt.

Tot slot wordt een aantal technische aanpassingen doorgevoerd, die abusievelijk niet correct waren opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De wijzigingen zijn gemarkeerd verwerkt in de toelichting en de regels. De wijzigingen zijn verwerkt in de verbeelding en in bijlage 1 en bijlage 2 bij de regels.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale

plan bindend. Dit dient in het raadsbesluit vastgelegd te worden.

3. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over bijdragen en kosten van planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Derhalve wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

4. Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is een kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m² voor de bebouwing verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 74.100,-. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V 8101) ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De kosten zijn in rekening gebracht.

Participatie

Op 22 mei 2022 heeft een eerste bijeenkomst met omwonenden en belanghebbenden plaats gevonden. Op 27 november 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor de omwonenden.

Communicatie

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie heeft een aantal opmerkingen gemaakt die verband hebben met de Wet natuurbescherming. Hiertoe is een nadere uitleg gegeven en is op enkele onderdelen nader onderzoek uitgevoerd. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de reactie en aanvullingen.

Het college heeft op 22 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 24 november 2024 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan. Van één pro-forma zienswijze zijn de gronden niet nader aangevuld. Hiervoor is een redelijke termijn gegeven. Deze pro-forma zienswijze is buiten behandeling gesteld.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 13 maart 2024 zal het plan naar verwachting begin mei 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

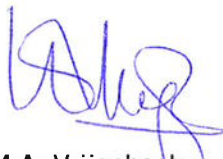
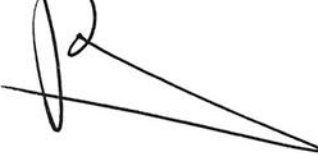
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Stienestraat 65 – Toelichting
- 02 Bp. Stienestraat 65 – Regels
- 03 Bp. Stienestraat 65 – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels Inrichtingstekening met voetpaden
- 05 Bijlage 2 bij regels Inventarisatie te kappen en te compenseren bomen
- 06 Bijlage 1 Inrichtingstekening met plattegronden
- 07 Bijlage 2 Aanmeldnotitie inclusief bijlagen
- 08 Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 09 Bijlage 4 Actualiserend bodemonderzoek (augustus 2020)
- 10 Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek (september 2021)
- 11 Bijlage 6 Actualiserend bodemonderzoek (maart 2023)
- 12 Bijlage 7 Onderzoek luchtkwaliteit
- 13 Bijlage 8 Onderzoek geur en gezondheid – juni 2023
- 14 Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid
- 15 Bijlage 10 Advies Veiligheidsregio Limburg Noord
- 16 Bijlage 11 Archeologisch onderzoek
- 17 Bijlage 12 Notitie beoordeling stikstof november 2023 inclusief bijlagen
- 18 Bijlage 13 Inventarisatie te kappen en te compenseren bomen
- 19 Bijlage 14 Quick scan Wet natuurbescherming
- 20 Bijlage 15 Oppervlakten bestaand en nieuw
- 21 Bijlage 16 Infiltratieonderzoek
- 22 Bijlage 17 Uitwerking hemelwaterberging
- 23 Reactie provincie Limburg
- 24 Anterieure en planschadeovereenkomst Stienestraat 65
- 25 Zienswijze 1
- 26 Zienswijze 2
- 27 Zienswijze 3
- 28 Zienswijze 4
- 29 Zienswijze 5
- 30 Zienswijze 6
- 31 Zienswijze 7
- 32 Zienswijze 8
- 33 Zienswijze 9
- 34 Zienswijze 10
- 35 Zienswijze 11
- 36 Zienswijze 12

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

gemeentesecretaris,	de burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2341595

Advies raadscommissie

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

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 22 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Stienestraat 65 met het planvoornemen om in totaal 34 zorgeenheden met (gemeenschappelijke) voorzieningen, ondersteunende functies en bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen te realiseren.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 14 november 2023 op 22 november 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 23 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 24 november 2023 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn 12 zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen 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 Lemmers Agri B.V. en van een bewoner van de Stienestraat, ontvangen d.d. 27 december 2023 (pro forma) en 12 januari 2024, ontvangen 27 december 2023 en 12 januari 2024

Op 27 december 2023 is een pro forma zienswijze ingediend. De aanvulling op de zienswijze is ontvangen op 12 januari 2024.

Indiener is in principe niet tegen de komst van een nieuw verzorgingshuis, maar is wel tegen de locatie in het buitengebied. Volgens indiener gaan activiteiten in het buitengebied niet samen/schuren met 'wonen' vanwege het ontbreken van betrokkenheid. Conform de Landbouwvisie dient de transformatie beheersbaar te verlopen. Het bewijs hiervoor is de regelgeving rondom 'plattelandswoningen'. Met voorliggende ontwikkeling wordt hiervan afgeweken.

Er is een termijn tot 12 januari 2024 gegeven om de zienswijze aan te vullen. Volgens indiener is dit geen redelijke termijn. Dit is gemeld via een mailbericht d.d. 6 januari 2024. Indiener houdt zich het recht voor de zienswijze verder te juridiseren en/of aan te vullen.

Indiener stelt het volgende:

- 1. Geen zorgvuldige afweging van belangen en ruimtelijke aspecten. Niet meegenomen in de afweging zijn:
 - a. Beleid zoals opgenomen in de Landbouwvisie.*
 - b. De (concept)woonvisie c.q. woonzorgvisie waarin is beschreven dat dit soort ontwikkelingen in de kern of het kernrandgebied moet plaatsvinden.*
 - c. Het kwaliteitsmenu biedt deze ruimte niet. Het zorghuis betreft in de praktijk appartementen hetgeen onder 'wonen' valt, daarmee wordt niet aan het kwaliteitsmenu voldaan.*
 - d. Er wordt afgeweken van een artikel waarin aangegeven wordt dat er een compromis moet komen voor het verzorgingshuis in de vorm van sociale wijken en woonvormen in de buurt van het verpleeghuis en andere voorzieningen. Dit wordt onderschreven in de (concept) Woonzorgvisie van de gemeente. Het bestemmingsplan wijkt hiervan af.*
 - e. Nut en noodzaak is onvoldoende meegenomen. Het initiatief valt onder de categorie 'beschermde wonen'. Land van Horne heeft aangegeven dat er voldoende 'beschermde wonen' is Weert aanwezig is. Er ontstaat zelfs een overschot.**
- 2. Het niet toepassen van wederhoor door de gemeenteraad c.q. college van burgemeester en wethouders vanwege strijdigheid met het eigen beleid en met provinciaal en landelijk beleid. De gemeenteraad is niet meegenomen bij het principebesluit. Hierover heeft de raad haar ongenoegen geuit vanwege gebrek aan inspraak en overleg bij principebesluiten. De raad kreeg het gevoel dat ze mocht tekenen bij het kruisje. Inmiddels zijn hierover werkafspraken geuit.*

Belanghebbenden hebben op geen enkele manier hun invloed kunnen uitoefenen op de totstandkoming van het plan. Er is geen sprake geweest van een dialoog. Dit is pas gebeurd nadat er een principebesluit genomen was. Er was bij de

bijeenkomst na het principebesluit geen sprake van hoor en wederhoor. Er werd alleen uitgelegd over wat er gaat gebeuren. Dit leverde spanning en emotie op. Op 27 november 2023 is aangegeven dat 'wat er ook gebeurt, het gaat er gewoon komen'. Dit getuigt niet van een juiste belangenafweging door de gemeenteraad. Bij beide bijeenkomsten was geen enkel lid van het college aanwezig. Vanuit de raad was slechts één vertegenwoordiger aanwezig.

3. Persoonlijke en zakelijke bezwaren en zorgen:

- a. *Agrarische activiteiten gaan niet samen met enige vorm van wonen. Agrarische activiteiten vinden niet plaats tussen 9.00-17.00 uur en gaan gepaard met geluid, stank, stof etc. De verwachting is dat de toekomstige bewoners overlast ervaren. Dit zal de bedrijfsvoering onder druk zetten. Het bestemmingsplan bevat geen enkele clause of regelgeving om dit te voorkomen.*
- b. *Percelen van indiener worden gebruikt voor evenementen, waarvan Bospop de belangrijkste is. Dit is niet te combineren met het zorghuis. De verwachting is dat bewoners overlast ervaren en dat ze er alles aan zullen doen om evenementen onmogelijk te maken. Het stoppen van het evenement Bospop zal het verdienmodel van initiatiefnemer onder druk zetten. Het bestemmingsplan bevat geen enkele clause of regelgeving om dit te voorkomen.*
- c. *De Stienestraat en Weijerkesweg zijn verkeersluw en erg smal. De wegen worden alleen gebruikt door verkeersgebruikers die ter plaatse moeten zijn. Door de komst van het zorghuis zal de verkeersdruk toenemen. Dit gaat niet gepaard met het gebruik van zware en brede landbouwvoertuigen. Het bestemmingsplan bevat geen enkele clause of regelgeving om dit te voorkomen en een MER is niet nodig geacht.*
- d. *Door het fietscafé zal er een toename zijn van fietsers die gebruik maken van de Stienestraat en Weijerkesweg. Dit kan gevaarlijke situaties opleveren in combinatie met brede en zware landbouwvoertuigen. Het bestemmingsplan bevat geen enkele clause of regelgeving om dit te voorkomen en een MER is niet nodig geacht.*
- e. *Bewoners van het zorghuis zullen gaan wandelen, al dan niet met verwanten, over de bolle en smalle wegen, al dan niet met rollator, rolstoel of scootmobiel. Er wordt vaak midden op de weg gelopen. Dit levert gevaarlijke situaties op, in combinatie met de brede en zware landbouwvoertuigen. Het bestemmingsplan bevat geen enkele clause of regelgeving om dit te voorkomen en een MER is niet nodig geacht.*
- f. *De verwachting is dat het parkeren op eigen terrein te beperkt is, waardoor er een groot risico is dat er aanvullend geparkeerd wordt langs de Stienestraat en Weijerkesweg. Passeren met landbouwvoertuigen is dan niet meer mogelijk. Het bestemmingsplan bevat geen enkele clause of regelgeving om dit te voorkomen en een MER is niet nodig geacht.*
- g. *De omvang en hoogte is van dien aard dat de privacy van indiener en zijn gezin in het geding komt. Er staan weliswaar veel bomen, maar er worden ook veel bomen gekapt. Onduidelijk is hoe de situatie is na kap en heraanplant. Het zicht moet te allen tijde worden voorkomen, ook als de bladeren van de bomen zijn. De vraag is of dit technisch mogelijk is, vanwege de beperkte afstand van het complex tot aan de perceelsgrenzen.*
- h. *Er zijn geen regels opgenomen over het onderhoud van nieuwe en bestaande aanplant. Er is nu al sprake van zwaar overhangend hout, hetgeen overlast oplevert bij het bewerken van de landbouwpercelen van indiener.*

Er moet minimaal regelgeving in het bestemmingsplan worden opgenomen dat de bedrijfsvoering van indiener niet in het gedrang komt. Elk zorgappartement moet voldoen aan de regelgeving van een plattelandswoning of plattelandsappartement. Deze regels moeten van toepassing zijn voor elke huurder c.q. eigenaar van de zorgappartementen voor nu en in de toekomst. Daarnaast moet de privacy voldoende geborgd zijn.

4. *Er wordt ten onrechte gebruik gemaakt van het artikel 10 van het Kwaliteitsmenu.*
 - a. *Op stadsuitbreidingen in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden zal pas beroep worden gedaan indien de verstedelijkingsvraag niet binnen bestaand gebied kan worden opgelost. Er moet dus duidelijk sprake zijn van een urgentie. Het is niet duidelijk of gezocht is naar een locatie in het stedelijk gebied. De (concept) Woonvisie en Woonzorgvisie schetst dat er geen urgentie en noodzaak is om mee te werken aan het initiatief. Er zijn nog voldoende locaties om zorgwoningen te bouwen in het stedelijk gebied, genoemd wordt de vrijkomende locatie van het Sint Jans Gasthuis. Er is geen sprake van urgentie omdat er nog alternatieve locaties beschikbaar zijn, er een overschot komt aan 'beschermd wonen', er geen sprake is van sociale voorzieningen en contacten in de omgeving om eenzaamheid te voorkomen. Daarnaast bemoeilijkt de locatie een efficiënte inzat van schaars personeel. Er is sprake van een onaanvaardbare ontwikkeling.*
 - b. *Voor nieuwe vorm van zorg- of bedrijfsappartementen dient aangesloten te worden bij de module voor solitaire woningbouw. Hiervan is aangegeven dat er voldoende plannen in voorbereiding zijn.*
 - c. *Er wordt geen enkele voorwaarde gesteld aan welke zorg geleverd mag worden. Dit is noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van zorg. Zoals het bestemmingsplan nu is opgesteld zijn alle vormen van wonen, al dan niet gecombineerd met zorg, mogelijk. Er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van het Kwaliteitsmenu.*

5. *Op de bestemming 'Maatschappelijk' is woningbouw niet toegestaan. De relatie met zorg is te gering om aan wonen het zelfstandige karakter te ontnemen. Er is sprake van nagenoeg zelfstandige woningen. Het bestemmingsplan suggereert dat er sprake is van verpleeghuiszorg. Dat is naar mening van initiatiefnemer niet het geval. Er is sprake van 'Verpleegplaatsen Thuis' (VPT). Er is sprake van scheiden van wonen en zorg. Wonen is niet toegestaan en daarom dient aangesloten te worden bij module 9 'Wonen' van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Initiatiefnemer geeft aan dat er ook zonder indicatie in het zorghuis terecht kan. Dit impliceert dat er duidelijk sprake is van wonen. De kans is groot dat er gebruik gemaakt wordt van de WMO en de zorgverzekeringswet en er in een uiterste situatie sprake is van een CIZ-indicatie en hiermee gebruik gemaakt wordt van de Wet langdurige zorg. Er wordt in artikel 4.1.1.b. aangegeven dat er sprake is van een zorginstelling en er is een maximaal aantal eenheden aangegeven. Er is sprake van scheiden van wonen en zorg en er is in juridische zin geen sprake van een zorginstelling. Dit is niet toegestaan op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Bovenstaande geeft aan dat er sprake is van strijdigheid met visies van de gemeente Weert en er is onzorgvuldig gekeken naar regelgeving rond het scheiden van wonen en zorg. Dit maakt het bestemmingsplan wankel.*

6. *Overige zaken.*
 - a. *Er zijn geen regels opgenomen dat er minimaal sprake moet zijn van een CIZ-indicatie ZZZ 5 t/m 8. Dit is wel noodzakelijk.*
 - b. *Het bestemmingsplan kent geen regels zoals opgenomen in de regelgeving van 'plattelandswoningen'. De agrarische ondernemingen worden hierdoor onvoldoende beschermd.*
 - c. *Het bestemmingsplan schuurt aan alle zijden, genoemd worden:*
 - i. *Het niet samengaan van wonen en agrarische activiteiten.*
 - ii. *Het niet samengaan van grote evenementen en wonen.*
 - iii. *Het bestemmingsplan kan in de huidige situatie niet aangepast worden.*

- iv. *Het bouwvlak wordt verplaatst om aan de geluidnormen te voldoen.*
- v. *Er moet een uitzondering gemaakt worden omdat de geluidnorm overschreden wordt, er is dus zeker geen sprake van rust.*
- vi. *Nieuwe zorginitiatieven vinden bij voorkeur plaats in het kernrandgebied. De locatie ligt in het buitengebied, ver van alle sociale voorzieningen.*
- vii. *De infrastructuur met smalle wegen in het buitengebied met zware landbouwvoertuigen is niet te combineren met een toename van het autoverkeer.*
- viii. *De nabijheid van een drukke snelweg met hiermee gepaard gaande fijnstof is kennelijk geen probleem.*
- ix. *Het initiatief draagt niet bij aan betere zorg en het zet de beheersbaarheid van de zorg onder druk doordat schaars zorgpersoneel niet efficiënt kan worden ingezet.*
- x. *De buurtbewoners hebben aangegeven dat ze het initiatief niet zien zitten.*
- xi. *De initiatiefnemers hebben alleen een commercieel belang.*

De conclusie is dat er een afname is van de kwaliteit van de leefomgeving en dat er afbreuk wordt gedaan aan het goede woon-, leef en ondernemersklimaat. Belangen van initiatiefnemers worden ten onrechte hoger gesteld dan de belangen van bewoners en ondernemers.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

Algemeen:

De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders en wordt geacht te zijn gericht aan de raad. De zorgvoorziening wordt gerealiseerd op een perceel van ongeveer 5,5 ha, waar thans twee woningen aanwezig zijn (Stienestraat 63 en 65). De woning op nummer 63 blijft gehandhaafd, de woning op nummer 65 wordt gesloopt en op deze locatie, iets verschoven, is de zorgvoorziening voorzien. De zorgvoorziening ligt op ruim 500 m afstand van de woning van indiener. De te handhaven woning op nummer 63 ligt dicht bij de woning van indiener, op een afstand van ongeveer 465 m.

Ten aanzien van de regelgeving voor wat betreft plattelandswoningen wordt overwogen, dat voorliggende ontwikkeling niet vergelijkbaar is daarmee. Een plattelandswoning is een agrarische bedrijfswoning die gebruikt wordt door iemand die niet verbonden is aan het agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsbestemming blijft echter gehandhaafd. Overigens heeft de bedrijfswoning Stienestraat 61A, de tweede agrarische bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwblok van indiener, de status van plattelandswoning. Ook de woning Weijerkesweg 7 heeft de status van plattelandswoning. Bij een plattelandswoning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Dit dient ook in voorliggende ontwikkeling aangetoond te worden. Uit de onderzoeken bij de toelichting van het bestemmingsplan, waaronder het onderzoek luchtkwaliteit (bijlage 7) en het onderzoek geur en gezondheid (bijlage 8), blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Ten aanzien van de redelijke termijn wordt het volgende overwogen:

De procedure voor een bestemmingsplan is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Conform artikel 3.8 van deze wet is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent onder andere dat de stukken gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Dat is in voorliggende procedure ook het geval. Binnen deze termijn kunnen belanghebbende een inzienswijze indienen. Na ontvangst van de pro forma zienswijze op 27 december 2023, heeft indiener een termijn van twee weken gekregen voor de inhoudelijke gronden. De termijn van twee weken is een redelijke termijn voor het

aanvullen van een zienswijze. Om de zienswijze daarna nogmaals aan te vullen ontbreekt de wettelijke basis.

1. Afweging van belangen en ruimtelijke aspecten.
 - a. In de Landbouwvisie is een toekomstperspectief voor de landbouw geschetst. De titel van de landbouwvisie is 'Niet meer maar beter'. Ingezet wordt op een gezonde leefomgeving, kennis en innovatie, groen & klimaatbestendig, verbreding agrarische bedrijven en verbinding en ontwikkeling. De landbouw is volop in beweging. Daarom zet de Landbouwvisie ook in op het terugdringen van de mogelijkheid voor intensieve veehouderijbedrijven door het schrappen van de aanduiding 'iv'. Op agrarische bedrijfslocaties waar geen sprake meer is van een intensief veehouderijbedrijf worden vergunningen voor de activiteit milieu ingetrokken. De voorgenomen ontwikkeling van het zorghuis vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de landbouw. Het plangebied is niet agrarisch in gebruik en heeft de uitstraling van een bos waarin twee woningen zijn gelegen. Met de realisatie van het planvoornemen wordt aan de groene setting van het plangebied geen afbreuk gedaan. Er is daardoor een duidelijke scheiding en afscherming met het agrarisch gebruik van de agrarische percelen. Dit agrarisch gebruik vormt geen belemmering voor het planvoornemen door de afstand en de bestaande afscherming (de groene setting met veel bomen). Omgekeerd wordt het agrarisch gebruik van de aangrenzende percelen ook niet belemmerd door het planvoornemen. Deze gronden kunnen net als in de bestaande situatie op dezelfde wijze gebruikt worden.
 - b. In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ingezet op het faciliteren van initiatieven die gericht zijn op nieuwe woonvormen. Voorliggende ontwikkeling voldoet hieraan. Vanwege de dubbele vergrijzing en de toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is er een grote behoefte aan voorzieningen voor ouderen. Voorliggend initiatief richt zich op ouderen met een hulpvraag. Het initiatief is concreet benoemd in de Woonzorgvisie. Het betreft Verpleegplaatsen Thuis (VPT) en valt in de categorie Beschermd Wonen (Woonvormen met 24 uren nabije zorg en toezicht. In deze woonvorm is permanente en intensieve zorg, bescherming en toezicht aanwezig). Het betreft kleinschalig wonen/powerd by Proteion.
 - c. Er is geen sprake van zelfstandige woningen, het betreft onzelfstandige eenheden. Daarmee kan de ontwikkeling onder de module 'overige gebouwde functies' van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert worden geschaard.
 - d. In de zienswijze wordt naar een artikel gewezen waarin gepleit wordt voor een compromis tussen verzorgingshuizen en kleinschalig wonen in de wijk nabij verpleeghuizen. Hierbij is sprake van zelfstandig wonen. In reactie hierop wordt overwogen dat het rijksbeleid niet uitgaat van uitbreiding van de capaciteit van verpleeghuizen en langer zelfstandig thuis blijven wonen. Vanwege de dubbele vergrijzing zal het aantal ouderen met een hulpvraag toenemen. Dit betekent dat het aantal ouderen, waarbij het thuis blijven wonen niet meer mogelijk is, ook toeneemt. Het rijk zet in op kleinschalig wonen, zoals in voorliggende initiatief het geval is. De woonvorm is vernieuwend. Voor het reguliere wonen zijn verschillende mogelijkheden aanwezig, van sociale huur tot dure huur, van goedkope koop tot dure koop, van appartement tot vrijstaande woning. Geconstateerd wordt dat, wanneer men op zorg is aangewezen, er nauwelijks tot geen keuzevrijheid is. Er is louter sprake van grotere woonzorgcentra en van specialistisch beschermd wonen. Er is geen keuzevrijheid zoals dat bij het reguliere wonen het geval is. Het zorgcomplex 'Huize Molenveld' is de eerste woonvorm in Weert waarbij sprake is van 'powerd by'. Dit richt zich op sociale huur. Het voorliggend initiatief richt zich op bewoners, die de maximale eigen bijdrage moeten betalen als zij naar een van de woonzorgcomplexen met (specialistisch) beschermd wonen gaan. Voorliggend initiatief verbreed zodoende het aanbod

voor wat betreft zorg. Het betreft kleinschalig wonen. Het initiatief voldoet aan de Woonzorgvisie. De initiatiefnemers hebben voor deze keuze geopteerd, omdat er in het vergelijkbare 'Scheyvenhof' mensen uit Weert wonen en omdat op de wachtlijst mensen uit Weert staan. Daaruit is gebleken dat er een behoefte is aan dit soort kleinschalig wonen. De parkachtige omgeving maakt dat er sprake is van een bijzonder leefklimaat. Met name de gastvrijheid en de (groene) setting maakt het verschil met de andere zorgvoorziening.

- e. In de berekeningen over de benodigde aantallen van Land van Horne, gebaseerd op de prognoses Etil 2021, is voorliggend initiatief meegenomen. De toename van de behoefte aan wonen met zorg wordt opgevangen binnen 'Verpleegplaatsen Thuis' (VPT's), waar voorliggende initiatief onder valt.

- 2. Ten aanzien van de procedure is niet afgeweken van de gebruikelijke gang van zaken. De omgeving wordt na een principe besluit geïnformeerd. De raad wordt vaak pas later in het proces bij een ontwikkeling betrokken en niet aan de voorkant. Daarom is afgesproken dat de raad voortaan in een aantal gevallen aan de voorkant, dus voordat er sprake is van een principebesluit, geïnformeerd wordt over een initiatief. De raad is hier dan in een vroegtijdig stadium van op de hoogte gebracht.

Nadat het college het principebesluit heeft genomen heeft op 24 mei 2022 een informatieavond plaats gevonden in De Bosuil. Doel van deze informatieavond was enerzijds het informeren van omwonenden en anderzijds het inventariseren van mogelijke bezwaren, aandachtspunten en wensen van omwonenden. Echter deze bijeenkomst liep vanaf het begin grimmig waardoor er geen mogelijkheid was om met elkaar in gesprek te gaan. Gezien het verloop van deze avond is ervan af gezien om opnieuw met omwonenden in overleg te gaan. Het planvoornemen is daarna uitgewerkt en er heeft uitgebreid onderzoek plaats gevonden in het kader van het ontwerp bestemmingsplan zoals dit ter inzage is gelegd. Hierover zijn omwonenden op 27 november 2023 geïnformeerd. Bij beide bijeenkomsten waren twee raadsleden aanwezig, niet één raadslid zoals aangegeven in de zienswijze. Er was inderdaad geen sprake van hoor en wederhoor. Dit kan noch de initiatiefnemer noch de aanwezige ambtenaar verweten worden. Zoals in het schrijven aan uw rechtsbijstandsverzekering hierover is aangegeven was er geen mogelijkheid voor een dialoog. Bij de tweede bijeenkomst was dit op een gegeven moment overigens wel mogelijk. Door de initiatiefnemer is aangegeven in het verdere proces zeker nog in gesprek te gaan met de omwonenden. De omwonenden zijn door initiatiefnemer naar aanleiding van de bijeenkomst op 27 november 2023 uitgenodigd op Scheyvenhof om in een informele setting nader van gedachte te wisselen. Dit vond plaats op 29 december 2023 voorafgaand aan de einddatum van de terinzagelegging. Hieraan is behoudens één omwonende geen gehoor gegeven. Deze omwonende heeft een rondleiding gekregen en heeft nadere uitleg gekregen.

- 3. Bezwaren en zorgen.

- a. In het buitengebied van Weert is sprake van een mix van agrarische bedrijven en wonen, waarbij de confrontatie in veel gevallen op kortere afstand plaats vindt. Wij begrijpen de zorgen van indiener in het bestemmingsplan is onderbouwd, dat er geen sprake is van een beperking van de bedrijfsvoering van agrariërs. Bovendien maken toekomstige bewoners de keuze waar ze willen verblijven en weten ze vooraf in welk soort omgeving de zorgvoorziening ligt. Daarnaast is de verwachting dat de overlast tot een minimum wordt beperkt doordat de bebouwing op enige afstand van de perceelsgrens komt te liggen in combinatie met de afschermende werking van de parkachtige omgeving in de vorm van aanwezige bomen en struiken. De impact van de agrarische activiteiten op de aangrenzende gronden zal daardoor zeer beperkt tot nihil zijn. De bedrijfsvoering komt daarmee niet onder druk te staan.

- b. Bospop is een evenement dat op dit moment met een tijdelijke vergunning is geregeld en waarvoor een beschikking in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (evenementenvergunning) is verleend. Ons inziens is er geen sprake van meerdere evenementen. Bospop betreft een evenement dat niets met agrarische activiteiten van doen heeft en dat afwijkt van de Landbouwvisie van de gemeente Weert. Het evenement duurt enkele dagen per jaar, inclusief opbouwen en afbreken ongeveer een maand. De impact is op deze dagen groot, echter over een geheel jaar is dit beperkt. Bij zorgvoorziening 'Scheyvenhof' vindt jaarlijks ook een muziekevenement plaats. Dit verloopt in goede harmonie. Wanneer Bospop een permanente vergunning wenst dan dient zij hiertoe een vergunning aan te vragen. Hiervan is tot op heden nog geen sprake.
- c. De Stienestraat en Weijerkesweg zijn openbare wegen. Deze wegen mogen door eenieder worden gebruikt. De capaciteit van de wegen bedraagt 600 motorvoertuigen per uur. Het werkelijke gebruik is zeer beperkt. Dit betekent dat deze wegen extra verkeer gemakkelijk aan kunnen. Er is incidenteel sprake van landbouwverkeer, met pieken op basis van de seizoenen. Dit is inherent aan het buitengebied. De inrit bij de Weijerkesweg komt te vervallen. Op voorhand is de afwikkeling van het verkeer via de Stienestraat en Weijerkesweg niet uit te sluiten. Echter vanuit de initiatiefnemer zal aan bezoekers, leveranciers en hulpdiensten gevraagd worden om niet via deze wegen te rijden maar via de Eindhovenseweg dan wel A2 en de Doctor Anton Philipsweg. Met eventuele bezoekers is dit natuurlijke lastig maar met leveranciers en hulpdiensten is dit zeker mogelijk. Verder wordt overwogen dat toekomstige bewoners van het zorgcomplex met name op het eigen terrein zullen wandelen, een terrein van 5,5 ha met een eigen paden- en wandelstructuur. Voor zover het fysiek mogelijk is om zich buiten het terrein te begeven, gebeurt dit altijd onder begeleiding. Wij overwegen gelet op voorgaande, dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.
- d. Bij nader inzien komt het fietscafé te vervallen. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. De kiosk wordt zodoende enkel bestemd voor eigen gebruik, voor bewoners en bezoekers van het zorgcomplex die in het park een ommetje maken en daar een rustmoment hebben. De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – fietscafé' komt zodoende te vervallen op de verbeelding. Ook wordt artikel 4.1.1 sub c. geschrapt in de planregels en komt het begrip 'fietscafé' in artikel 1.41 te vervallen.
- e. Ten aanzien van wandelen over de Stienestraat en Weijerkesweg wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen onder sub. c. is overwogen.
- f. Ten aanzien van parkeren op eigen terrein wordt overwogen dat voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de gehanteerde parkeernormen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers. Het autobezit onder de bewoners zelf zal zeer gering zijn of zelfs niet aan de orde zijn. Mocht onverhoopt toch blijken dat er onvoldoende parkeergelegenheid is dan kunnen er extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Het is als zodanig voldoende geborgd dat geen parkeren in de openbare ruimte plaats vindt.
- g. Alle waardevolle bomen blijven gehandhaafd. Er is sprake van achterstallig onderhoud voor wat betreft de bosstructuur. Ook dienen bomen gekapt te worden, die binnen de projectie van het nieuwe gebouw staan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de herplant van nieuwe bomen als compensatie van de te kappen bomen (16 te kappen bomen, aanplant 30 nieuwe bomen) en de instandhouding van de bomen. Verder is een en ander in de bijlage bij de planregels gevisualiseerd. Ook wordt ingegaan op het achterstallig onderhoud. De situatie van achterstallig onderhoud was bij aankoop door de initiatiefnemer al het geval. Er is geen sprake van inkijk en inbreuk van de

privacy van indiener. Op de eerste plaats belemmeren de bedrijfsgebouwen op het perceel van indiener het zicht, op de tweede plaats is de afstand van de woning van indiener tot de zorgvoorziening veel te groot (ca. 500 m). Tot slot wordt het zicht verder nog onttrokken door de aanwezige en te behouden beplanting. Daarnaast wordt het zicht op het gebouw zelf eveneens onttrokken omdat het gebouw met een maximum hoogte van 10 meter wegvalt achter de beplanting door de centrale ligging van het gebouw op het perceel in een groene setting met hoge bomen.

- h. Voor wat betreft het onderhoud en de aanplant zijn via een voorwaardelijke verplichting regels opgenomen. Dat er sprake is van achterstallig onderhoud en daardoor overhangend groen kan initiatiefnemer niet verweten worden. Dit was bij aankoop van de locatie al het geval. Initiatiefnemer heeft zich juist ingezet om overhangende takken te snoeien. Dit is in het belang van de eigenaar van de aangrenzende gronden.

Gelet op bovenstaande is er geen sprake van de beperking van de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener. Ten aanzien van plattelandswoning of plattelandsappartement wordt nogmaals verwezen naar begin van deze beantwoording van de zienswijze.

4. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

- a. Er is geen sprake van een stadsuitbreiding. Zodoende is paragraaf 9, uitbreidingsgebieden voor woningbouw van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert niet aan de orde. Het betreft de herontwikkeling van een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is. Het initiatief heeft geen betrekking op maagdelijke gronden. Verder is door de initiatiefnemer juist naar een groene, natuurlijke omgeving gezocht, zodat er sprake is van een aanvulling op het bestaande zorgaanbod en er geen sprake is van 'meer van hetzelfde'. Er wordt in het complex een gemeenschappelijke voorziening gerealiseerd, waar alle maaltijden genuttigd worden, waar koffie, thee e.d. gedronken wordt en waar activiteiten plaats vinden. De parkachtige omgeving wordt zodanig ingericht dat er buiten ook activiteiten kunnen plaatsvinden. Zodoende is er ruim de mogelijkheid voor sociale interactie en is er geen sprake van vereenzaming. Het personeel wordt specifiek voor deze voorziening in dienst genomen. De bedrijfsvoering van andere zorgaanbieders komt hierdoor niet in het gedrang.
- b. Er is geen sprake van 'wonen', omdat er geen sprake is van zelfstandige woningen. Mensen die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen verblijven.
- c. Uit de rechtspraak blijkt dat, indien men minimaal 2 uur zorg per dag nodig heeft, men kan verblijven in een maatschappelijke voorziening. Deze jurisprudentie heeft betrekking op zelfstandige woningen in een maatschappelijke voorziening. In voorliggende situatie is er geen sprake van zelfstandige woningen. De bestemming 'Maatschappelijk' is zodoende gerechtvaardigd. Men heeft een CIZ-indicatie nodig om er te kunnen verblijven. Dit wordt als zodanig vastgelegd in de huurovereenkomst. De twee logeerkamers kunnen worden ingezet, wanneer het thuis echt niet meer kan en men nog geen CIZ-indicatie heeft verkregen. Vanuit de zorgvoorziening worden mensen ondersteund bij het verkrijgen van een CIZ-indicatie. Er verblijven zodoende geen mensen die geen/beperkt zorgbehoefte hebben. Het model is hier ook niet op ingericht. De 'overige module' van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is juist opgenomen, conform het provinciaal beleid, omdat het kwaliteitsmenu limitatieve ontwikkelingen beschrijft en met deze module ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd die niet onder de overige modules passen. Verder heeft de provincie Limburg ingestemd met de ontwikkeling.

5. Bestemming 'Maatschappelijk'

Bij een Verpleegplaats Thuis (VPT) is er sprake van een zware zorgzwaarte, vergelijkbaar met verpleeghuiszorg. Hierboven is gemotiveerd waarom de ontwikkeling wel past binnen de visies van de gemeente en de kaders van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

6. Overige zaken:

- a. Voor wat betreft de CIZ-indicatie wordt verwezen naar hetgeen onder 4.c. is overwogen.
- b. Voor wat betreft de plattelandswoning wordt verwezen naar hetgeen onder 'Algemeen' is overwogen.
- c. Voor wat betreft het schuren aan alle zijden wordt als volgt overwogen:
 - i. In de toelichting is onderbouwd waarom de ontwikkeling aanvaardbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Overigens is er op diverse plekken in de directe omgeving sprake van niet-agrarisch wonen (bij de plattelandswoningen en aan de Stienestraat) en van activiteiten die niets met agrarische activiteiten van doen hebben.
 - ii. Bospop is geen agrarische activiteit. Er is niet gebleken dat dit evenement niet samengaat met wonen. Op verschillende plaatsen wordt dichterbij Bospop bedrijfsmatig gewoond dan wel regulier gewoond wordt.
 - iii. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afweging van belangen dat er geen sprake is van een onaanvaardbare ontwikkeling.
 - iv. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.
 - v. De Wet geluidhinder heeft betrekking op het binnenklimaat. Er worden voorzieningen getroffen waardoor binnen wordt voldaan aan de geluidnormen. Er is zodoende wel degelijk sprake van rust in het gebouw. Een en ander is daarmee in overeenstemming met wet- en regelgeving waarbij voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.
 - vi. Grootschalige uitbreidingen vinden aan de rand van de bebouwde kom plaats. Hiervan is in dit geval geen sprake. Zoals eerder is overwogen betreft voorliggend initiatief een aanvulling op aanwezige voorzieningen en niet meer van hetzelfde. De bewoners zijn kwetsbaar. Sociale interactie vindt grotendeels in het complex en in de buitenruimte bij het complex plaats door activiteiten voor de bewoners te organiseren waarbij gebruik wordt gemaakt van de (gemeenschappelijke) voorzieningen en ondersteunende functies.
 - vii. Zoals onder 3.c. is overwogen zijn er geen onaanvaardbare gevolgen voor het verkeer.
 - viii. Uit het bij de toelichting gevoegde onderzoek luchtkwaliteit (bijlage 7) blijkt dat er wordt voldaan aan de regels dienaangaande, waaronder fijnstof.
 - ix. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder 4.a. is overwogen.
 - x. De gemeente heeft een algemeen belang te dienen, dit gaat verder dan persoonlijke belangen van omwonenden.
 - xi. Er is sprake van een maatschappelijke voorziening. Er wordt ingespeeld op een grote behoefte en een grote maatschappelijke ontwikkeling, te weten dubbele vergrijzing. Er komen meer oudere mensen en de mensen worden ouder. De grootste behoefte op het gebied van zorg wordt door deze ontwikkeling bepaald.

De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan:

- De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – fietscafé' op de verbeelding komt te vervallen.
- Het begrip 'fietscafé' in artikel 1.41 van de planregels komt te vervallen. Artikel 1.42 tot en met artikel 1.81 worden hernoemd naar 1.41 tot en met 1.79.

- Artikel 4.1.1 sub c. wordt geschrapt in de planregels.

2. Zienswijze bewoners Stienestraat d.d. 2 januari 2024, ontvangen 3 januari 2024

Het hoofdpunt van de zienswijze is de toename van het verkeer, mede door toeleveranciers, bezoekers, wandelaars, mede door het fietscafé. Wandelaars en fietsers zullen eerder de Stienestraat kiezen dan de Eindhovenseweg. De infrastructuur (80 km/u) is hier niet op ingericht, verder speelt het gebruik van landbouwvoertuigen. Er kunnen nu al amper 2 auto's elkaar passeren. Bij nat weer en sneeuw wordt de situatie extra moeilijk. De toename van 102 verkeersbewegingen per etmaal is enorm.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

Indieners wonen op een afstand (hemelsbreed gemeten) van ongeveer 775 m van de beoogde ontwikkeling.

De toeleveranciers krijgen de instructie dat zij via de A2, Doctor Anton Philipsweg en Hoogbosweg de locatie bereiken. Bezoekers zullen deels via de A2 komen, maar ook deels via de parallelweg van de Eindhovenseweg. Bezoekers die op kortere afstand wonen zullen deels met de fiets en deels met de auto komen. De parallelweg Eindhovenseweg ligt het meest voor de hand voor automobilisten vanuit Weert. Incidenteel zal van de Stienestraat gebruik gemaakt worden. Deze wegen hebben een capaciteit van 600 motorvoertuigen per uur (bron Nebula verkeersmodel). De wegen kunnen een toename van 102 verkeersbewegingen per etmaal gemakkelijk verwerken. Gevoelsmatig neemt het verkeer wel toe, maar absoluut blijft het heel beperkt, gelet op de capaciteit van de wegen. Beleidsmatig is het voornemen om de wegen naar 60 km/u terug te brengen. Nog niet duidelijk is wanneer dit geëffectueerd wordt. Bij regen en sneeuw is het vanzelfsprekend dan men extra voorzichtig rijdt. Dit zijn echter incidentele situaties. Ook confrontatie met landbouwverkeer vindt incidenteel plaats, afhankelijk van het seizoen. De bewoners zullen met name binnen het park bij de zorgvoorziening verblijven wanneer ze naar buiten gaan. Op diverse plekken binnen het park bestaat de mogelijkheid voor activiteiten en er wordt een toegankelijke padenstructuur aangelegd. De mogelijkheid van een fietscafé komt bij nader inzien te vervallen. De voorziening is enkel bereikbaar voor bewoners van en bezoekers aan de zorgvoorziening. De in- en uitrit aan de Weijerkesweg wordt afgesloten. Zodoende zal er zeer beperkt op de openbare weg gewandeld worden, als dat gebeurt dan is dit altijd onder begeleiding. Zie ook hetgeen onder zienswijze 1 is overwogen.

De zienswijze geeft een aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan, zoals onder zienswijze 1 is overwogen.

3. Zienswijze bewoner Riviereweg d.d. 28 december 2023, ontvangen 2 januari 2024

Indiener woont in de buurt en heeft een agrarisch bedrijf. Aangegeven wordt dat er van april tot oktober regelmatig activiteiten zijn op de gronden van indiener, genoemd wordt Bospop. De activiteiten hebben betrekking op grasmaaien, schudden en oprapen met zware landbouwmachines. Ook wordt er mest aangewend met grote landbouwmachines. De machines komen over de Koenderstraat en Stienestraat. Zodoende worden problemen voorzien omdat er mensen fietsen, wandelen en auto's rijden naar Swaentjeshof. De Stienestraat is te smal om in te halen. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de komst van een kiosk. Daardoor wordt het nog drukker op de toegangswegen.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

Indiener heeft een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en woont op een afstand (hemelsbreed gemeten) van ruim 550 m van de beoogde ontwikkeling.

De zienswijze is gericht aan de ambtelijke organisatie en wordt geacht te zijn gericht aan de raad. Zoals bij de behandeling van de voorgaande zienswijzen is overwogen wordt bij nader inzien afgezien van een fietscafé. De kiosk wordt alleen gebruikt voor bewoners en bezoekers van de zorgvoorziening voor het drinken van een kop koffie of thee. Verder wordt de inrit aan de zijde van de Weijerkesweg afgesloten. Op voorhand is de afwikkeling van het verkeer via de Stienestraat en Weijerkesweg niet uit te sluiten. Echter vanuit de initiatiefnemer zal aan bezoekers, leveranciers en hulpdiensten gevraagd worden om niet via deze wegen te rijden maar via de Eindhovenseweg dan wel A2 en de Doctor Anton Philipsweg. Met eventuele bezoekers is dit natuurlijke lastig maar met leveranciers en hulpdiensten is dit zeker mogelijk. Bewoners van de zorgvoorziening zullen voornamelijk binnen het perceel van ruim 5,5 ha wandelen als ze naar buiten gaan, daar wordt een padenstructuur voor aangelegd en is er de mogelijkheid voor activiteiten. Bevoorrading vindt plaats via de Hoogbosweg. Bezoekers kunnen het gemakkelijkst via de Hoogbosweg en vanuit Weert via de parallelweg Eindhovenseweg de locatie bereiken. Bezoekers die fietsend de locatie willen bereiken kunnen via de parallelweg Eindhovenseweg fietsen vanuit Weert. Incidenteel zullen bezoekers ook met de fiets vanaf de richting Koenderstraat en Stienestraat komen. Er worden echter geen problemen verwacht, omdat het om incidenteel verkeer gaat, zowel de landbouwvoertuigen als het verkeer als gevolg van bezoek. Bovendien is de capaciteit 600 van de wegen motorvoertuigen per uur en is het gebruik zeer beperkt. Zie ook hetgeen onder zienswijze 1 is overwogen.

De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan zoals onder zienswijze 1 is overwogen.

4. Zienswijze bewoners Weijerkesweg d.d. 29 december 2023, ontvangen 29 december 2023

Indieners geven aan dat de wegen niet zijn ingericht voor een project zoals dat voorligt en al het verkeer dat dit met zich meebrengt. Passeren of inhalen is niet mogelijk. Dit geldt ook voor fietsers en wandelaars. Uitwijken naar de berm lukt niet, omdat deze te zacht is. Extra verkeersdruk is onwenselijk. Indieners vragen zich af of wel goed naar de omgeving is gekeken. Genoemd wordt schietbaan De Wildenberg, de vele straaljagers die dagelijks overvliegen, de snelweg A2, de Eindhovenseweg waar harder gereden wordt dan de toegestane 80 km/uur, agrarisch verkeer, mesten en hooien van het land, meerdaags festival Bospop en de camping. Indieners maken zich zorgen om de eigen rust. Indieners gaan overlast ondervinden van de bouw, indieners wonen er direct naast en dit gaat veel overlast geven. Genoemd worden de activiteiten als gevolg van de bouw en het lange tijdsbestek dat daarmee gepaard gaat. Privacy staat bij indieners hoog in het vaandel, er is nu geen enkele inkijk en indieners willen dit zo houden. Indieners zien nu een mooi bosgebied waar ze veel waarde aan hechten. Indieners zijn bang voor horizonvervuiling. Indieners zitten in de muziekbranche en maken muziek. Dit kan geluidsoverlast geven. Iedereen in de omgeving is hiervan op de hoogte en heeft hier geen problemen mee. Met de komst van het zorgcomplex zijn indieners bang dat dit klachten gaat opleveren. Indieners rusten overdag, hun werkzaamheden als DJ zijn vaak 's nachts. De bouw van een fietscafé gaat niet bijdragen aan de benodigde rust. Indieners zijn niet tegen een zorgcentrum of het huisvesten van bejaarden. Het fietscafé is niet nodig. Indieners zijn ontstemd over het proces. Zij moesten zelf overal achteraangaan. Er is beloofd dat men op de hoogte gehouden zou worden. Dit is steeds niet gebeurd. Hiermee is het vertrouwen van indieners geschaad. Verzocht wordt het plan te heroverwegen en een alternatieve locatie te zoeken.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

Indieners wonen in een 'plattelandswoning' op een afstand van ongeveer 270 m van de beoogde ontwikkeling. De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders en wordt geacht te zijn gericht aan de raad. Voor wat betreft de bestaande wegen wordt verwezen naar voorgaande zienswijzen, waarin is toegelicht dat de capaciteit van de wegen zodanig is dat de wegen de toename gemakkelijk aan kan. Het is correct dat de weg smal is en dat men extra voorzichtig moet zijn als men elkaar passeert. Het voordeel is dat dit de snelheid remt. In de toelichting is onderbouwd waarom schietbaan de Wildenberg geen belemmering is en dat aan de Wet geluidhinder, met inachtneming van de vaststelling van hogere grenswaarden, wordt voldaan. Er dienen op de tweede verdieping van het middelste deel van het gebouw waar kamers zijn voorzien geluidwerende maatregelen in de gevel van de zorgvoorziening te worden getroffen. Verder zijn er geen belemmeringen voor de agrarische bedrijven en agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Voor Bospop is een tijdelijke vergunning verleend en is er sprake van een evenementenvergunning op grond van de APV. Het zorgcomplex levert geen belemmering op voor Bospop. Er zijn geluidgevoelige functies die dichterbij liggen, zoals de woning van indieners en een aantal andere woningen. Overlast tijdens de bouw is geen criterium voor wat betreft het bestemmingsplan. Overigens zijn er wel wettelijke regels aan verbonden.

Voor wat betreft de privacy wordt overwogen dat aan de zijde van de woning van indieners de bestemming 'Bos' van toepassing is en blijft en dat de kortste afstand tussen woning en zorgcomplex ongeveer 270 m bedraagt. De afstand tot de bestemming 'Bos' bedraagt ongeveer 200 m. De afstanden zijn zodanig dat er geen sprake is van inbreuk op de privacy. Verder zal het zorgcomplex niet zichtbaar zijn vanuit de woning van indiener. Het ligt verscholen achter de bomen.

Indieners dienen zich, net als ieder ander, aan de regels te houden zoals wat betreft geluid.

Zoals eerder is overwogen wordt bij nader inzien afgezien van een fietscafé. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Overwogen wordt dat het niet mogelijk was om een dialoog aan te gaan met de omwonenden. Bij de eerste bijeenkomst was er geen mogelijkheid om het initiatief toe te lichten. Bij de tweede bijeenkomst bleek dit bij aanvang ook het geval. Later was er wel een dialoog mogelijk en kon meer toelichting gegeven worden en kon worden ingegaan op vragen. Zoals de omgeving is beloofd is men actief geïnformeerd toe het bestemmingsplan in procedure is gegaan. Zie ook hetgeen in zienswijze 1 is overwogen.

De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan zoals onder zienswijze 1 is overwogen.

5. Zienswijze Bospop d.d. 29 december 2023 (pro forma) en 10 januari 2024, ontvangen 2 januari 2024 en 15 januari 2024

Indiener organiseert vanaf 2014 in het tweede weekend van juli het Bospopfestival op het terrein aan de Stienestraat, Weijerkesweg, Riviereweg, etc. Er komen in het festivalweekend tussen de 45.000 en 60.000 bezoekers. Indiener heeft met de eigenaren overeenkomsten voor het meerjarig huren van gronden. Er is een aaneensluitende locatie van 50 ha nodig. Binnen de gemeente is die locatie niet beschikbaar.

Indiener beschikt over een vergunning voor afwijkend gebruik tot en met 2026. In 2023 is een verzoek ingediend met de vraag of de activiteit in het bestemmingsplan, de

Omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende Omgevingsplan kan worden opgenomen. Hierop is nooit een reactie ontvangen. Tijdens de bijeenkomst op 27 november 2023 aangaande voorliggend initiatief is het belang van Bospop onderkend en is aangegeven dan de gemeente dit wil opnemen in het bestemmingsplan c.q. aanstaande omgevingsplan. Dit is echter op geen enkele wijze schriftelijk aan Bospop kenbaar gemaakt.

Indiener heeft geen bezwaar tegen een dergelijk initiatief zoals dat voorligt. Zoals aangegeven zijn er in Weert geen andere locaties voor Bospop beschikbaar. Bospop is geaccepteerd in de buurt, ook al wordt er overlast veroorzaakt. Er wordt gevreesd voor het voortbestaan van Bospop. Initiatiefnemers geven aan geen problemen te hebben met Bospop, maar de vraag is hoe dit kan worden vastgelegd. Verder vreest men dat huurders of kinderen van huurders zorgen kunnen uitspreken.

Als de gemeente er toch voor kiest dit plan door te zetten en de eindstreep wordt gehaald verzoekt indiener het belang van Bospop te erkennen en de organisatie van het festival op deze locatie juridisch vast te leggen en indiener daarover te berichten.

Vervolgens stelt indiener dat het initiatief niet voldoet aan het huidige bestemmingsplan. Afwijken is alleen mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan. Dit is alleen mogelijk binnen de kaders van de strategische visie Werken aan Weert 2030, goed wonen voor iedereen, de structuurvisie Weert en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Toetsing aan de strategische visie zal aantonen dat het initiatief hier wel aan voldoet maar dan op een andere locatie.

Op basis van de structuurvisie en het Kwaliteitsmenu is de locatie niet geschikt omdat nieuwe zorgconcepten ontwikkeld moeten worden in het stedelijk gebied of in het kernrandgebied. Op de stedelijke ontwikkelingszone P8 kan pas een beroep worden gedaan als de verstedelijkingsvraag niet binnen het bestaande gebied opgelost kan worden. De locaties van wijkpark De Wei-er en Rietstraat (Wvg gebied) worden genoemd. Er is geen sprake van kwaliteitsverbetering. Een bestemmingsplanwijziging is alleen mogelijk als er sprake is van een lint of cluster aansluitend aan de contour.

Het initiatief moet aan de kaders van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert worden getoetst. Er wordt niet voldaan omdat er geen sprake is van een commerciële maatschappelijke voorziening en niet van een niet-commerciële maatschappelijke voorziening. Initiatiefnemers verhuren wooneenheden aan particulieren die afzonderlijk zorg kunnen inhuren bij Proteion. De noodzaak om een zorgvoorziening buiten de contour te plaatsen is verder niet aanwezig. Verder is onder punt 10 van het Kwaliteitsmenu aangegeven dat nieuwe vormen van zorg- en bedrijfsappartementen aangesloten dient te worden bij de module voor solitaire bebouwing, zoals opgenomen onder punt 8. Verder kunnen huurders hier ook terecht zonder zorg. Er is aldus geen sprake van een reguliere zorgvoorziening. Zijdelings wordt opgemerkt dat de huurappartementen meetellen bij het gemeentelijk woningcontingent. Volgens het Kwaliteitsmenu dient is een bijdrage verschuldigd van € 100,- per m² voor woningbouw en € 125,- per m² voor appartementen in plaats van € 25,- zoals nu is bepaald.

De behoefte aan de categorie beschermd wonen neemt af. Ouderen wonen langer zelfstandig thuis of in een woonzorgunit bij een woning. Verwezen wordt naar de betreffende bijlage. De argumenten van het college om in te stemmen met het verzoek zijn niet altijd legitiem.

- Niet duidelijk is hoe 'aandacht voor beleving', 'persoonlijke aandacht', 'contact met de buitenwereld', 'ontzorgen bewoners en familie' en 'gastvrijheid' worden bereikt. Dit geldt voor alle zorginstellingen en is niet onderscheidend. Op de locatie is sprake van stankoverlast, gevaarlijke verkeerssituaties, geluidsoverlast en zeer*

gering contact met de buitenwereld. Dit zijn redenen waarom het zorgconcept in het stedelijk gebied thuis hoort, niet in het buitengebied.

- De ontlasting van de druk op de intramurale zorg is geen argument, dit geldt voor elke woon/zorgplek en is niet locatiegebonden. Door versnippering van locaties en plaatsing in het buitengebied wordt de bereikbaarheid tijdrovend en neemt de druk op personeel inzet toe.*
- Het initiatief speelt niet in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement. De bewoners worden 'opgesloten' in een locatie waar alleen interactie met bewoners mogelijk is. Er is nauwelijks/geen mogelijkheid voor contact met bewoners in de omgeving en om gebruik te maken van voorzieningen als winkels, horeca en cultuur.*
- Het plan sluit juist niet aan bij de wens om te komen tot goed wonen in Weert. Zie voorgaande argumenten. Bovendien is het alleen mogelijk voor welgestelde mensen om er een appartement te huren vanwege de exorbitant hoge huur- en zorgkosten die het commerciële initiatief exploitabel moet maken.*

Ten aanzien van het fietscafé aan de Weijerkesweg wordt aangegeven dat de locatie niet aan een fietsroute ligt. De in- en uitgang ligt direct aan de Weijerkesweg, deze weg wordt gebruikt voor op- en afbouw route voor Bospop. Het festival zal hier veel last van krijgen. Dit geldt eveneens tijdens de bouwwerkzaamheden. Het fietscafé krijgt een vergunning voor daghoreca. Dit soort functies groeit gemakkelijk uit met een groot terras, lunchmogelijkheden. De noodzaak ontgaat indiener, mede gelet op de nabijgelegen horecavoorzieningen Peerkesbos en Daatjeshoeve. Waar al twee fietscafés aanwezig zijn. Resumerend is indiener van mening dat:

- De principe toezegging gebaseerd is op een foutieve beoordeling en op oneigenlijke argumenten.*
- Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan door de provincie en de gemeente vastgestelde beleidsregels.*
- Als de gemeente het initiatief toch wenst door te zetten dienen de belangen van indiener schriftelijk geborgd te worden.*

De gemeente zou kunnen overwegen het perceel aan de Rietstraat waarop het voorkeursrecht gevestigd is, aan te kopen en dit te ruilen met initiatiefnemers aan de Stienestraat. Conform het Kwaliteitsmenu hoort het complex daar thuis.

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

Allereerst wordt opgemerkt dat de bijlagen bij de aanvulling op de pro forma zienswijze ontbreken.

Het Bospop festival wordt gehouden op een terrein nabij de voorziene zorgvoorziening. Hierbij wordt opgemerkt dat er 7 woningen dicht bij het Bospop festival liggen en dat de beoogde zorgvoorziening geen maatgevende factor zal zijn.

Op het principeverzoek, dat medio 2023 is ingediend voor het permanent mogelijk maken van het Bospopfestival, is een ambtelijke tussentijdse reactie gegeven. Het verzoek kon nog niet aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd omdat zowel intern advies als extern advies moest worden gevraagd. De tijdelijk verleende ontheffing heeft immers andere voorwaarden dan een permanente regeling. Daarnaast is er andere wetgeving in werking getreden, onder andere wat betreft stikstof. Als hier meer duidelijkheid over is, dan wordt het principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van de reactie van de provincie Limburg.

Tijdens de inloopbijeenkomst op 27 november 2023 is geen toezegging gedaan aan indiener. Daar is enkel aangegeven dat de locatie van het festival, waarvoor een tijdelijke vergunning is verleend, beleidsmatig verankerd dient te worden. Vervolgens moet een

ruimtelijke procedure gevolgd worden om het evenement permanent mogelijk te maken. Hieraan ligt een ruimtelijke motivering op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) voor de wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan met onderzoeksverplichting ten grondslag. De gemeente kan zodoende geen toezegging doen. Bovendien zijn ambtenaren hiertoe niet gemandateerd. Dit houdt tevens in dat de gemeente geen invulling kan geven aan de wens om het Bospopfestival permanent te regelen in het omgevingsplan, zonder motivering in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing (evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Bovendien gaat dit gepaard met een procedure waarop de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Toekomstige bewoners weten van tevoren in wat voor omgeving zij komen te wonen. Zij kiezen daar zelf voor en zijn aldus bekend met de activiteiten die kunnen plaatsvinden in de directe omgeving. Bij het huidige Scheyvenhof vindt jaarlijks ook een festival plaats. Hierover wordt niet geklaagd en er is een goede verstandhouding met de organisatie.

De strategische visie 'Werken aan Weert 2030' betreft een abstracte visie waarin niet over locaties gesproken wordt. Het initiatief draagt wel degelijk bij aan het hogere doel dat is uitgestippeld in de visie.

Het initiatief is aangehaakt bij module 10 Overige functies van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025. Module 8, het bouwen van solitaire woningen, is niet aan de orde. Het gaat hier om de herontwikkeling van een locatie met een bestaande woningen (2 stuks). De stedelijke ontwikkelingszone P8 bestaat niet meer. De gemeente heeft de wijziging van de zoneringen in het provinciale beleid verankerd in de 2^e partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025. Overigens zijn de zoneringen in het provinciale beleid inmiddels weer aangepast. De provinciale omgevingsvisie is thans leidend. De meest recente zoneringen zijn opgenomen in de ontwerp Omgevingsvisie Weert, die tot en met 31 januari 2024 ter inzage heeft gelegen en waarvan de vaststelling is voorzien in het tweede kwartaal 2024. De Structuurvisie Weert 2025, inclusief het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert wordt dan ingetrokken.

Indiener schetst een onjuist beeld van de zorgvoorziening. Er is geen sprake van appartementen die afzonderlijk verhuurd worden en de zorg wordt niet afzonderlijk ingekocht bij Proteion. Er is sprake van onzelfstandige eenheden en het concept is 'Powerd by'. Er wordt niet meer gesproken van 'contingenten' en er is geen sprake van woningbouw. Het planvoornemen past daarmee het beste binnen module 10 en de bijdrage van € 25,-- is daarmee correct.

Het initiatief betreft 'Verpleegplaatsen Thuis' (VPT), dit houdt in dat mensen met een zwaardere zorgbehoefte thuis blijven wonen en niet naar een instelling gaan. Het initiatief betreft een kleinschalig zorgcomplex, dat niet door een grote ouderenzorginstelling zoals Land van Horne en Proteion wordt geëxploiteerd. Het betreft een zelfstandig initiatief waar eigen personeel voor aangetrokken wordt, onder de paraplu van Proteion. Er is zodoende geen sprake van tijdrovende reisafstanden.

- Indiener is uitgenodigd om een bezoek te brengen aan 'Scheyvenhof'. Wanneer daarvan gebruik gemaakt zou zijn zou een duidelijk inzicht zijn verkregen hoe 'hospitality' in meest brede zin van het woord functioneert. De zorg is inderdaad vergelijkbaar met de zorg in bestaande complexen. De kleinschaligheid en de 'hospitality' maken het concept wezenlijk anders dan de bestaande voorzieningen. Bovendien is het concept juist niet meer van hetzelfde. Het is te vergelijken met woningen, daarvan zijn er in allerlei soorten en maten. Veel variatie in zorgvoorzieningen is er niet. De inzichten wijzigen dienaangaande. Het planvoornemen ziet juist op een nieuwe woonvorm en daarmee ontstaat een aanvulling op het bestaande aanbod. Op kleinschalig wonen wordt juist ingezet,

om de toenemende zorgbehoefte het hoofd te bieden. De setting, een parkachtige omgeving met een oppervlakte van ruim 5,5 ha maakt de setting bijzonder. Dit kan niet gerealiseerd worden aan de Rietstraat of in wijkpark De Wei-er.

- Zoals eerder aangegeven is er geen sprake van tijdrovende reisafstanden.
- Het zorgcomplex is voor bewoners met een zwaardere zorgindicatie. De bewoners zijn niet specifiek geïnteresseerd in winkelen, horeca en cultuur in de directe omgeving. Wanneer daar behoefte aan is kan men gemakkelijk naar het centrum gebracht worden. Dit gebeurt. De tuin bij het complex wordt zodanig ingericht, met paden en plekken voor activiteiten, zodat het interessant is om naar buiten te gaan.
- Het initiatief is bedoeld voor bewoners die de maximale eigen bijdrage moeten betalen in een van de andere intramurale zorgvoorzieningen in Weert.

Bij nader inzien komt het fietscafé te vervallen. Overigens zou dit alleen bereikbaar zijn geweest via de Stienestraat. Zoals eerder aangegeven komt de inrit aan de Weijerkesweg te vervallen.

- Gelet op bovenstaande alsmede de toelichting met onderzoeken zijn wij van mening dat de voorliggende ontwikkeling wel degelijk voldoet aan het gemeentelijk beleid, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de omliggende agrarische bedrijven, agrarische activiteiten en Bospop.
- De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er wordt voldaan aan het provinciale beleid.
- Zoals aangegeven dienen er nog stappen te worden ondernomen en procedures te worden doorlopen om Bospop te regelen in (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan.

Het perceel aan de Rietstraat is geen optie, hier zou sprake zijn van 'meer van hetzelfde' (groene setting is niet aanwezig) en dit perceel is niet beschikbaar.

De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan zoals onder zienswijze 1 is overwogen.

6. Zienswijze bewoners Stienestraat d.d. 2 januari 2024, ontvangen 3 januari 2024

Het belangrijkste punt van de zienswijze is dat er te weinig rekening is gehouden met de verkeersveiligheid door toename van verkeer in de Stienestraat en overige wegen rondom het plangebied door onder andere bevoorrading, personenvervoer van bezoekers, fietsers en wandelaars.

In afwijking van hetgeen in het plan is beschreven zijn indieners van mening dat een toename met 102 verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie een behoorlijke vermeerdering van verkeersbewegingen is. En wanneer in de toekomst wordt uitgebreid dan komen er nog meer verkeersbewegingen.

In de Stienestraat kunnen thans al nauwelijks 2 auto's elkaar passeren door een bomenrij aan één zijde van de weg. Tijdens regenachtige periodes wordt de berm zo drassig, dat auto's elkaar nauwelijks kunnen passeren. Bij sneeuwval wordt de Stienestraat spekglad, er wordt niet sneeuwvrij gemaakt. Verder wordt er hard gereden. Dit levert gevaarlijke situaties op, zeker met meer verkeersbewegingen, mede gezien het huidige aantal fietsers en wandelaars.

Indieners zijn het er niet mee eens dat verkeer voornamelijk via de Hoogbosweg/Doctor Anton Philipsweg richting rijksweg A2 en Eindhovenseweg afgewikkeld zal worden.

Bezoekers uit het centrum zullen het snelst naar de locatie komen via de Stienestraat en/of de parallelweg Eindhovenseweg. En de vraag is of leveranciers, onderhoudsbedrijven en hulpdiensten zich aan afspraken houden. Dit is niet te controleren. De ervaring leert dat chauffeurs de snelste/kortste route kiezen.

Verzocht wordt hiermee rekening te houden bij de vaststelling van het plan.

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

Indieners wonen op een afstand (hemelsbreed gemeten) van ongeveer 780 m van de beoogde ontwikkeling.

De Stienestraat en Weijerkesweg zijn openbare wegen. Deze wegen mogen door eenieder worden gebruikt. De capaciteit van de wegen bedraagt 600 motorvoertuigen per uur. Het werkelijke gebruik is zeer beperkt. Dit betekent dat deze wegen extra verkeer gemakkelijk aan kunnen. Er is incidenteel sprake van landbouwverkeer, met pieken op basis van de seizoenen. Gevoelsmatig neemt het verkeer wel toe, maar absoluut blijft het heel beperkt, gelet op de capaciteit van de wegen. Beleidsmatig is het voornemen om de wegen naar 60 km/u terug te brengen. Nog niet duidelijk is wanneer dit geëffectueerd wordt. Bij regen en sneeuw is het vanzelfsprekend dan men extra voorzichtig rijdt. Dit zijn echter incidentele situaties. Ook confrontatie met landbouwverkeer vindt incidenteel plaats, afhankelijk van het seizoen. Dit is inherent aan het buitengebied.

Verder wordt overwogen dat toekomstige bewoners van het zorgcomplex met name op het eigen terrein zullen wandelen, een terrein van 5,5 ha met een eigen paden- en wandelstructuur. Voor zover het fysiek mogelijk is om zich buiten het terrein te begeven, gebeurt dit altijd onder begeleiding.

De toeleveranciers krijgen de instructie dat zij via de A2, Doctor Anton Philipsweg en Hoogbosweg de locatie bereiken. Bezoekers zullen deels via de A2 komen, maar ook deels via de parallelweg van de Eindhovenseweg. Bezoekers die op kortere afstand wonen zullen deels met de fiets en deels met de auto komen. De parallelweg Eindhovenseweg ligt het meest voor de hand voor automobilisten vanuit Weert. De in- en uitrit aan de Weijerkesweg wordt afgesloten. Daarom ligt de parallelweg Eindhovenseweg ook het meest voor de hand voor fietsers, behalve als zij vanuit Laar of Nederweert komen. Op voorhand is de afwikkeling van het verkeer via de Stienestraat niet uit te sluiten. Echter vanuit de initiatiefnemer zal aan bezoekers, leveranciers en hulpdiensten gevraagd worden om niet via deze wegen te rijden maar via de Eindhovenseweg dan wel A2 en de Doctor Anton Philipsweg.

Wij overwegen gelet op voorgaande, dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7. Zienswijze bewoners Weijerkesweg, ongedateerd, ontvangen 29 december 2023**
- 8. Zienswijze Hoefsmederij Bocken, Weijerkesweg 3A en 3B, 6003 PW Weert, ongedateerd, ontvangen 29 december 2023**
- 9. Zienswijze bewoner Weijerkesweg, ongedateerd, ontvangen 29 december 2029**
- 10. Zienswijze Stal Bocken, Fokkerij, Opfok en africhtingsstal, Weijerkesweg 3A en 3B, 6003 PW Weert, ongedateerd, ontvangen 29 december 2023**
- 11. Zienswijze bewoners Weijerkesweg, ongedateerd, ontvangen 29 december 2023**

1. *Het voorgenomen initiatief lijkt in strijd met het gemeentelijk beleid, met name met het Kwaliteitsmenu Weert en het bestemmingsplan.*
2. *Het onderzoek van Land van Horne geeft onvoldoende onderbouwing voor het initiatief, omdat men langer zelfstandig thuis moet wonen. Uit de website van initiatiefnemers volgt dat men er ook zonder zorgindicatie terecht kan.*
3. *Er zijn zorgen om het behoud van de bomen en mogelijke verstoring van bestaande activiteiten en verkeersoverlast.*
4. *De voorgestelde horecavoorziening, waaronder het fietscafé, roept twijfels op.*
5. *Het toevoegen van een commerciële insteek met een minisupermarkt lijkt niet in lijn met de geldende richtlijnen voor een dergelijk initiatief.*
6. *De locatie ondervindt mogelijk geluids- en milieuoverlast, hiervoor nog geen afdoende garanties zijn geboden.*
7. *Er moeten garanties geboden dat de zorgvoorziening alleen bedoeld is voor mensen die daadwerkelijk zorg nodig hebben. Personen zoals asielzoekers zijn niet passend in de buurt.*
8. *Eerder is gebleken dat het stuk grond ernstig verontreinigd is met sintels, de saneringskosten werden geraamd op € 200.000,-. Indieners zijn van mening dat het onverantwoordelijk is om hier geen rekening mee te houden.*
9. *Indieners zijn van mening dat het fijnstofplafond bijna bereikt is en dat er als gevolg van de zorgvoorziening geen verdere uitbreiding van het agrarisch bedrijf meer mogelijk is. Indieners zijn genooddaakt bedrijfs- en planschade te claimen.*
10. *Verzocht wordt de Weijerkesweg aan te merken als 'uitsluitend voor bestemmingsverkeer'.*
11. *Er is nog geen gedegen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen.*
12. *Indieners eisen dat Bospop geen last ondervindt door de bouw van de zorgvoorziening en dat Bospop op de huidige locatie kan worden voortgezet zonder verstoring of beperkingen.*
13. *Zowel gemeente als initiatiefnemer hebben aanzienlijke kosten gemaakt voor dit project. Er is gepleit voor een grondig onderzoek. Dit onderzoek is helaas niet naar behoren uitgevoerd. Aangezien het voorstel van indieners niet serieus genomen is, kunnen eventuele kosten niet op indieners worden verhaald.*
14. *Verzocht wordt het initiatief te heroverwegen, zodat het in overeenstemming is met wet- en regelgeving.*

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

Indieners wonen op een afstand van ongeveer 250 m tot 470 m van de beoogde ontwikkeling.

De meeste punten van de ingediende zienswijze zijn eerder behandeld. Waar dit aan de orde is wordt hieronder een verwijzing opgenomen.

1. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder zienswijze 1 punt 4 is overwogen. Hieruit blijkt dat wel aan het gemeentelijk beleid waaronder het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert wordt voldaan.
2. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen onder zienswijze 1 punt 1 is overwogen. Hieruit blijkt dat de zorgbehoefte wel degelijk toeneemt maar dat die via initiatieven voor kleinschalig wonen opgevangen dient te worden, en niet door de bouw van nieuwe verpleeghuizen. Daarnaast is het beleid gericht op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Door de dubbele vergrijzing gaat de zorgbehoefte toenemen en komen er een moment dat het thuis echt niet meer lukt. Het betreft verpleegplaatsen thuis (VPT's). Wanneer men nog niet over een zorgindicatie beschikt kan men gebruik maken van een van de logeerkamers. De initiatiefnemer helpt betrokkene dan bij de aanvraag voor de noodzakelijke indicatie.
3. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen onder zienswijze 1 punt 3 is overwogen. Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (toelichting van het bestemmingsplan) niet dat er sprake is van verstoring van bestaande activiteiten.

4. Zoals onder zienswijze 1 is overwogen komt het fietscafé bij nader inzien te vervallen.
 5. Er is uitsluitend detailhandel toegestaan die verband houdt met en ondergeschikt is aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Niet duidelijk is waarop de vestiging van een minisupermarkt gebaseerd is. Dit is namelijk niet aan de orde.
 6. In de toelichting en als bijlagen bij de toelichting zijn de geluids- en milieuaspecten uitgebreid en voldoende onderzocht en onderbouwd.
 7. Het initiatief is ontwikkeld vanwege de toenemende zorgbehoefte. Het is geenszins de bedoeling om hier ander doelgroepen te huisvesten. Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan artikel 4.1.1 sub b. toegevoegd 'uitsluitend een', zodat via de regels geborgd is dat er uitsluitend sprake mag zijn van een zorginstelling. Het woord 'wooneenheden' in dit artikel worden gewijzigd in 'zorgeenheden'.
 8. In de planontwikkeling is wel degelijke rekening gehouden met de kwaliteit van de bodem. Er dient sanering plaats te vinden ter plaatse van de wal. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De sintels liggen in de 'oprijlaan' en deze kunnen er blijven liggen, zolang dit onaangetast blijft en er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Hierdoor kan de bomenlaan onaangetast blijven liggen. Drie bodemonderzoeken zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.
 9. Er is geen sprake van toename van fijnstof als gevolg van het zorgcomplex. Gemeten fijnstof betreft een achtergrondbelasting. De grootste veroorzakers van fijnstof zijn verbrandingsprocessen, industrie, landbouw en wegverkeer. Van schade als gevolg van fijnstof is ons inziens geen sprake.
 10. Ten aanzien van de wens om de Weijerkesweg alleen open te stellen voor bestemmingsverkeer wordt overwogen dat dit alleen gebeurt in zeer uitzonderlijke gevallen. Dat is hier niet aan de orde.
 11. Een flora- en faunaonderzoek maakt deel uit van het bestemmingsplan, dit is toegevoegd als bijlage aan de toelichting en in de toelichting is onderbouwd waarom er geen belemmeringen zijn. De betreffende onderzoeken zijn ook door de provincie Limburg akkoord bevonden.
 12. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder zienswijze 5 is overwogen.
 13. Niet duidelijk is welk onderzoek wordt bedoeld dat niet naar behoren is uitgevoerd zoals voorgesteld door indiener en welk voorstel niet serieus genomen is. Er is geen sprake van het verhalen van kosten als gevolg van de bestemmingsplanwijziging op indieners.
 14. Zoals in voorgaande zienswijzen is overwogen wordt wel degelijk voldaan aan wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan voorziet in een zorgvuldige afweging van belangen, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat wordt in voldoende mate gewaarborgd. Omgekeerd voor het planvoornemen geen belemmering voor de omliggende bedrijven.
- De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan zoals onder zienswijze 1 is overwogen.
 - De zienswijze geeft verder aanleiding tot aanpassing van artikel 4.1.1 sub b., toegevoegd wordt 'uitsluitend' en wijziging van 'wooneenheden' in 'zorgeenheden' zodat de regel als volgt komt te luiden: 4.1.1 sub b.
uitsluitend een zorginstelling ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', met maximaal het aangegeven aantal zorgeenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal zorgeenheden'.

12. Zienswijze van Hooglander, Postbus 971, 5700 AZ Helmond, d.d. 16 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024

De zienswijze is ingediend namens bewoners en bedrijven aan de Weijerkesweg. Er was geen sprake van een pro-forma zienswijze. Indiener beroept zich erop dat er beroep kan worden ingediend zonder dat er een zienswijze is ingediend. Het is in ieders belang dat er

een goed en doordacht besluit wordt genomen zodat een beroepsprocedure voorkomen kan worden. Dat is de reden dat er toch een zienswijze is ingediend.

Er is in het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende blijkt gegeven van een deugdelijke onderbouwing.

- 1. De aanduiding 'zorginstelling' ontbreekt op de verbeelding binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.*
- 2. De aanduiding 'bostuin' ontbreekt op de verbeelding binnen de bestemming 'Bos'.*
- 3. Het voornemen is om de ontsluiting aan de Weijerkesweg buiten gebruik te stellen, echter de regels laten (bestaande) verkeersvoorzieningen toe, zodat niet gewaarborgd is dat de ontsluiting aan de Weijerkesweg komt te vervallen.*
- 4. Het begrip '1.78 woning/wooneenheid' is als volgt gedefinieerd: Een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding. Er zou kunnen worden afgeleid dat er 34 gebouwen voor een zelfstandig huishouden worden gerealiseerd. Dit verhoudt zich niet met een zorginstelling.*
- 5. Indiener geeft aan dat er sprake is van strijdigheid met het provinciaal beleid. In de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een stedelijke functie en dat er met de herontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke functie. Dit is in strijd met provinciaal beleid.*

--- Naar aanleiding van de zienswijze wordt als volgt overwogen ---

1. De aanduiding 'zorginstelling' wordt toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'.
2. De aanduiding zoals opgenomen in de regels 'specifieke vorm van wonen - bostuin' wordt toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Bos'.
3. Bij de planregels is een inrichtingsplan gevoegd waarvoor de aanleg en instandhouding via een voorwaardelijke verplichting is geborgd. Uit de tekening blijkt duidelijk dat ter plaatse van de bestaande uitrit aan de zijde van de Weijerkesweg een ligusterhaag wordt geplant. De hoogte van de haag wordt nog toegevoegd aan bijlage 1 bij de regels. Aan artikel 4.1.1 sub 4. wordt toegevoegd: met uitzondering van de inrit aan de zijde van de Weijerkesweg, welke komt te vervallen.
4. In begrip 1.78 wordt het deel 'wooneenheid' geschrapt. Er wordt een nieuw begrip toegevoegd als '1.80 zorgenheid: Onzelfstandige eenheid voor verblijf met 24 uur nabije zorg en toezicht. In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt toegevoegd 4.5.1 sub i Het gebruik van een zorgenheid ten behoeve van wonen.
5. Er is in de bestaande en nieuwe situatie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het woord 'stedelijke ontwikkeling' is alleen gebruikt voor de ladder onderbouwing. Hoewel er geen sprake is van meer dan 10 woningen, is er wel sprake van de ontwikkeling van 34 zorgenheden. In ruimtelijke zin is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals bij uitbreiding het geval zou zijn. In de toelichting en in de reactie op diverse zienswijzen is onderbouwd dat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid. Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven dat er geen reden is om een zienswijze in te dienen. Dit betekent dat wel aan het provinciaal beleid wordt voldaan.

Als gevolg van de zienswijze worden de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt:

- De aanduiding 'zorginstelling' wordt toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'.
- De aanduiding 'bostuin' wordt toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Bos'.

- De hoogte van de ligusterhaag haag wordt toegevoegd in het inpassingsplan in bijlage 1 bij de regels.
- Aan artikel 4.1.1 sub 4. Wordt toegevoegd: met uitzondering van de inrit aan de zijde van de Weijerkesweg, welke komt te vervallen.
- In begrip 1.78 wordt het deel 'wooneenheid' geschrapt.
- Er wordt een nieuw begrip toegevoegd als '1.81 zorgenheid: Onzelfstandige eenheid voor verblijf met 24 uur nabije zorg en toezicht.
- In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt toegevoegd 4.5.1 sub i Het gebruik van een zorgenheid ten behoeve van wonen.

Ambtshalve wordt overwogen dat abusievelijk de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing ontbreekt in de bestemming 'Bos'. Verder dient in de voorwaardelijke verplichting naar bijlage 1 en bijlage 2 te worden verwezen. In de planregels wordt ingevoegd:

- **3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing** Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Bos' aangewezen gronden en opstellen conform de bestemming 'Bos', voor zover dit gebruik is toegelaten onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing, is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze regels, uiterlijk 9 maanden nadat de daaraan gekoppelde bebouwing is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en/of volledig in stand wordt gehouden.
- In 4.5.5 wordt 'bijlage 1' gewijzigd in 'bijlage 1 en bijlage 2'.
- Abusievelijk is een foutieve bijlage 1 bij de regels in het digitale plan opgenomen, dit wordt hersteld in het vast te stellen plan.

De wijzigingen op het bestemmingsplan zijn hieronder opgesomd:

- De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – fietscafé' op de verbeelding komt te vervallen.
- De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' op de verbeelding wordt gewijzigd in 'maximaal aantal zorgenheden'.
- De aanduiding 'zorginstelling' wordt toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'.
- De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bostuin' wordt toegevoegd aan de verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Bos' overeenkomstig de bestaande aanduiding in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.
- Het begrip 'fietscafé' in artikel 1.41 van de planregels komt te vervallen. Artikel 1.42 tot en met artikel 1.81 worden hernoemd naar 1.41 tot en met 1.79.
- In begrip 1.78 wordt het deel 'wooneenheid' geschrapt.
- Er wordt een nieuw begrip toegevoegd als '1.80 zorgenheid: Onzelfstandige eenheid voor verblijf met 24 uur nabije zorg en toezicht.
- In de planregels wordt toegevoegd: **3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing** Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Bos' aangewezen gronden en opstellen conform de bestemming 'Bos', voor zover dit gebruik is toegelaten onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing, is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze regels, uiterlijk 9 maanden nadat de daaraan gekoppelde bebouwing is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en/of volledig in stand wordt gehouden.
- Aan artikel 4.1.1 sub b., wordt toegevoegd 'uitsluitend' en de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' wordt gewijzigd in 'maximaal aantal zorgenheden' zodat de regel als volgt komt te luiden: 4.1.1 sub b. *uitsluitend een zorginstelling* ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', met maximaal het aangegeven aantal *zorgenheden* ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal *zorgenheden*'.
- Artikel 4.1.1 sub c. wordt geschrapt in de planregels.

- Aan artikel 4.1.1 sub 5. wordt toegevoegd: met uitzondering van de inrit aan de zijde van de Weijerkesweg, welke komt te vervallen.
- In artikel 4.5.1 Strijdig gebruik wordt toegevoegd 4.5.1 sub i Het gebruik van een zorgenheid ten behoeve van wonen.
- De hoogte van de ligusterhaag (2 m) wordt toegevoegd in bijlage 1 Inrichtingsplan bij de regels.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

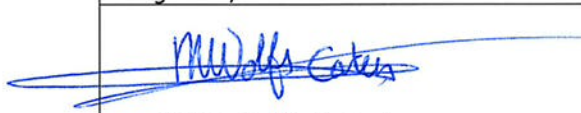
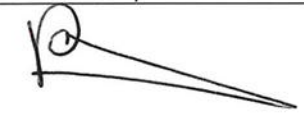
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' 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 bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2024.

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

