

Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' heeft vanaf 27 juni 2019 gedurende acht weken, dat wil zeggen tot en met 21 augustus 2019, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft eenieder zijn reactie kenbaar kunnen maken. Verder heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met het rijk, provincie Limburg en Waterschap Limburg plaatsgevonden. De bekendmaking is op 26 juni 2019 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'VIALimburg' en in het Gemeenteblad.

Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPWoongebieden2019-VO01. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de bestemmingsplannen 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' en 'Woongebieden 2014' en een aantal kleinere bestemmingsplannen.

Afbakening plangebied

Het plangebied omvat de woonwijken in de stad Weert, te weten Boshoven (incl. Centrum-Noord), Hushoven, Molenakker, Fatima, Heiligenbuurt, Biest, Groenewoud, Leuken, Rond de Kazerne, Keent, Moesel en Graswinkel.

Het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgelegde beleid is verwerkt in dit bestemmingsplan. Zo komen onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) te vervallen. Ook komen directe bouwmogelijkheden op gronden van de gemeente te vervallen of wordt het maximum aantal te bouwen woningen verminderd. Verder wordt op een aantal plaatsen, waar detailhandel, horeca of dienstverlening is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', maar waar geen of andere functies aanwezig zijn, de aanduiding van de verbeelding verwijderd dan wel omgezet in een passende aanduiding, afhankelijk van de feitelijke situatie. Verder wordt de bestemming in een aantal situaties afgestemd op de feitelijke situatie.

Op 2 juli 2019 is een inloopavond in het stadhuis georganiseerd, waarin naar behoefte een nadere toelichting op het plan is gegeven.

Er zijn 15 zienswijzen ingediend. 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. Onderstaand worden de zienswijzen samengevat weergegeven en wordt een reactie terzake gegeven. Voorts zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.

1. Zienswijze van de heer H.M.F. Vossen, Bocholterweg 6 te 6006 TN Weert, d.d. 15 juli 2019, ingekomen 16 juli 2019 (zaaknummer 793524).

De zienswijze heeft betrekking op de eigendommen van Voergroep Zuid Vastgoed B.V. aan de Mastenbroekweg 2. Op het agrarisch perceel aan de zijde van de Bocholterweg naast nummer 10 ontbreekt de aanduiding 'tuincentrum'. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoederbedrijf' staat op de onjuiste plaats, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Er is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen terwijl de bedrijfswoning er niet meer staat. In de toelichting staat dat alleen een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen als die ook aanwezig is. Er is verder geen noodzaak voor een bedrijfswoning.

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

Voor wat betreft de aanduiding 'tuincentrum' op de bestemming 'Agrarisch' het volgende. De aanduiding is vervallen aangezien het tuincentrum feitelijk niet meer aanwezig is. Verder is dit geen toekomstbestendige locatie voor een tuincentrum. De eigenaar is over deze aanpassing geïnformeerd.

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mengvoederbedrijf' heeft betrekking op het gehele bouwvlak en is correct weergegeven. In het digitale bestemmingsplan is dit raadpleegbaar. Dit is ook het plan waarvan rechtens vanuit moet worden gegaan. Het pdf-bestand, waarop inspreker deze reactie heeft gebaseerd, is op dit punt minder duidelijk. Rechtens is een bedrijfswoning toegelaten. Het klopt dat er momenteel geen bedrijfswoning meer aanwezig is. Het betreft echter een directe bouwmogelijkheid. Het beleid voorziet niet in het laten vervallen van deze mogelijkheid. Het zou kunnen zijn dat er in de toekomst weer behoefte ontstaat aan een bedrijfswoning. De toelichting wordt op dit punt als volgt aangepast: Indien er een bedrijfswoning aanwezig is **dan wel rechtens is toegelaten**, dan is deze aangeduid.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. In paragraaf 8.4.3 van de toelichting wordt de volgende aanpassing verwerkt: Indien er een bedrijfswoning aanwezig is **dan wel rechtens is toegelaten**, dan is deze aangeduid.

2. Zienswijze van Meulen Projectontwikkeling B.V., de heer A.C.M. Meulen, Postbus 63 te 6000 AB Weert, d.d. 18 juli 2019, ingekomen 19 juli 2019 (zaaknummer 793552).

De zienswijze heeft betrekking op een perceel aan de Pinksterbloemstraat, kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 5910, groot 3.756 m². Initiatiefnemer onderzoekt of met een aanpassing van de milieucirkel van een bedrijf in de buurt toch woningbouw mogelijk wordt. Initiatiefnemer denkt aan 6 kavels. Verzocht wordt om in afwachting van dit onderzoek de woningbouwmogelijkheden te handhaven.

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

Ingevolge het thans geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' is op het betreffende perceel van toepassing de bestemming 'Agrarisch' met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw. In de Structuurvisie Weert 2025, welke is vastgesteld op 11 december 2013, is onder andere vastgelegd dat alle wijzigingsbevoegdheden voor woningen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan komen te vervallen. Daaraan wordt thans invulling gegeven. Het betreft een bevoegdheid van het college. Er is geen sprake van een verplichting om aan een wijziging van het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Inspreker kan de gemeente derhalve niet houden aan het gebruik maken van de bevoegdheid. Verder is dit beleid inmiddels ruim 6 jaar bekend. Dit beleid is ingezet om de planvoorraad voor woningen af te stemmen op de resterende behoefte. Hiertoe is onder andere een actualisatieproces van bestemmingsplannen in gang gezet. Inmiddels zijn zodoende mogelijkheden voor 562 woningen vervallen. De planvoorraad is nog steeds groter dan de resterende behoefte. Verder wil de gemeente het beleid consequent uitvoeren. Dat is de reden dat niet aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.

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

3. Reactie van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 5202 MA Maastricht, d.d. 26 juli 2019, ingekomen 26 juli 2019 (zaaknummer 758922/798200).

De provincie geeft aan dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

De reactie van de provincie Limburg wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Zienswijze van de heer R.J.J. Koppens, Postbus 2605, 6026 ZG Maarheeze, d.d. 29 juli 2019, ingekomen 30 juli 2019 (zaaknummer 799802).

De zienswijze heeft betrekking op de Mouttoren aan de Werthaboulevard 21. Verzocht wordt de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot de Mouttoren ook planologisch te regelen, zodat deze goed vastgelegd zijn. Het betreft het Wertha biermuseum met proeflokaal (tevens beperkte horeca overdag) op de begane grond en eerste verdieping, een Bed & Breakfast voor 2 personen op de bovenste verdieping en een dakterras voor bezoekers van het museum/de B&B. Verder wordt verzocht de hoogte van 25,5 m ook vast te leggen.

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

De locatie van de Mouttoren is eerder planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Werthaboulevard', vastgesteld op 14 november 2018. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van het voormalige Tennishal gebied geregeld. Ten tijde van de vaststelling van dit plan was nog niet duidelijk of de Mouttoren gehandhaafd zou worden. In dat bestemmingsplan is derhalve een flexibele regeling opgenomen, de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak met de aanduiding 'maatschappelijk', een hoogte van maximaal 14 m en een maatvoeringsaanduiding voor maximaal 10 woningen. Verder is via een specifieke bouwregeling de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een toren van maximaal 32 m met 10 appartementen. De hoogte van de Mouttoren is niet specifiek geregeld maar past binnen genoemde hoogtebepaling.

Inmiddels is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling en blijft de Mouttoren gehandhaafd. De herbestemming vindt plaats met de door inspreker genoemde functies. Het Wertha biermuseum en het dakterras passen binnen de aanduiding 'maatschappelijk', echter de regeling in het bestemmingsplan ziet alleen op maatschappelijke functies op de begane grond. Derhalve dient een specifieke regeling te worden opgenomen hier voor. Voor het proeflokaal, de daghoreca en de bed & breakfast dient tevens een regeling te worden opgenomen. Verder dient een hoogte-aanduiding van 25,5 m te worden toegevoegd rondom de contour van de Mouttoren.

Verder is ambtshalve geconstateerd dat in het bouwvlak abusievelijk een bouw- en goothoogte is opgenomen van 10 m in plaats van 14 m en dat de maatvoeringsaanduiding voor maximaal 10 woningen ontbreekt. Het is wel nodig dat dit wordt aangepast, aangezien de vergunning nog niet verleend is.

Resumerend worden de volgende aanpassingen gedaan. Ter plaatse van de Mouttoren aan de Werthaboulevard 21 wordt binnen het bouwvlak via een maatvoeringsaanduiding een maximale bouw- en goothoogte van 25,5 m toegevoegd aan de verbeelding. Verder komt de aanduiding 'maatschappelijk' op de verbeelding te vervallen en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – Mouttoren' toegevoegd. Aan de regels wordt artikel 20.1.1 sub w. toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – Mouttoren' zijn de gronden tevens bestemd voor een Wertha biermuseum met proeflokaal en horeca van categorie 2 op de begane grond en eerste verdieping, een uitkijkpunt op het dak en een verblijfsrecreatieve voorziening voor maximaal 2 personen op de bovenste verdieping.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Ter plaatse van de Mouttoren (inclusief liftschacht) aan de Werthaboulevard 21 wordt binnen het bouwvlak via een maatvoeringsaanduiding een maximale bouw- en goothoogte van 25,5 m toegevoegd aan de verbeelding.

- De aanduiding 'maatschappelijk' ter plaatse van het bouwvlak op de verbeelding komt te vervallen.
- De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – mouttoren' wordt toegevoegd op de locatie van de Mouttoren.
- Voor het resterende deel van het bouwvlak wordt de maximale bouw- en goothoogte gewijzigd van 10 m in 14 m.
- Er wordt een maatvoeringsaanduiding voor maximaal 10 woningen toegevoegd aan het bouwvlak.
- Aan de regels wordt artikel 20.1.1 sub w. toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – mouttoren' zijn de gronden tevens bestemd voor een Wertha biermuseum met proeflokaal en horeca van categorie 2 op de begane grond en eerste verdieping, een uitkijkpunt op het dak en een verblijfsrecreatieve voorziening voor maximaal 2 personen op de bovenste verdieping. Als gevolg van zienswijze 5 wordt artikel 20 vernummerd naar 21.

5. Zienswijze van Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen, d.d. 31 juli 2019, ingekomen 2 augustus 2019 (zaaknummer 802444).

De zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is geregeld alsmede het gasontvangststation binnen het plangebied. De opmerkingen hebben als doel de veiligheidssituatie van de omgeving en de gasleidingen te verbeteren. Verzocht wordt:

- *In artikel 22.1 van de planregels de bestemmingsomschrijving als volgt aan te vullen: het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport **inclusief de daarbij behorende belemmeringstroken.***
- *In artikel 22.4 dient het woord 'onevenredig' te worden geschrapt en dient het volgende toetsingskader te worden toegevoegd:*
 - *dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;*
 - *dat vooraf **schriftelijk** advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;*
 - *dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.*
- *In artikel 22.5 dient te worden geregeld dat gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend:*
 - *het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;*
 - *het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.*
- *In artikel 22.7.1 sub f. dient de diepte van 0,30 m te worden geschrapt.*
- *Aan artikel 22.7.1 sub j. dient te worden toegevoegd: en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.*
- *Aan artikel 22.7.1 sub e. dienen de grondbewerkingen verder te worden gespecificeerd met: woelen, mengen, diepploegen.*
- *Artikel 22.7.1 sub. k. en sub c. dienen te worden geschrapt.*
- *In artikel 22.7.2 de volgende bepalingen op te nemen:*
 - *die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;*
 - *zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.*
- *Aan artikel 22.7.3 toe te voegen dat **schriftelijk** advies dient te worden ingewonnen.*
- *De bestemming ter plaatse van het gasontvangststation te wijzigen van 'Verkeer' in een afzonderlijk aan het bestemmingsplan toe te voegen bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' met de planregels zoals toegevoegd aan de zienswijze.*
- *Een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' toe te voegen rondom de bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' met een veiligheidsafstand van 15 m voor kwetsbare objecten en 4m voor beperkt kwetsbare objecten. In de toelichting dient de afstand van 25 m te worden aangepast naar 15 m.*

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

De zienswijze heeft betrekking op de planregels en op de verbeelding ter plaatse van een gasontvangstation, dat is gesitueerd aan de Boterbloemstraat 49T/1 perceel gemeente Weert sectie N nummer 5079. De door indiener ingebrachte punten worden overgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt in paragraaf 6.6 Externe veiligheid wordt de minimale veiligheidsafstand voor het gasontvangstation gewijzigd van 25 in 15 m.
- De bestemming van de locatie van het gasontvangstation aan de Boterbloemstraat 49T/1 wordt gewijzigd van 'Verkeer' in 'Bedrijf - Gasdruk- en meetregelstation'.
- Aan de planregels wordt de bestemming 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' ingevoegd, dit wordt artikel 6, alle volgende artikelen worden vernummerd.

Artikel 6 Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gasdrukmeet- en regelstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 39.5.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste van de bestemming staan.

6.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels: de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,00 m bedragen.
- Aan artikel 23.1.1 (was 22.1.1) wordt toegevoegd:het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport **inclusief de daarbij behorende belemmeringstroken.**
 - Artikel 23.4 (was 22.4) wordt als volgt aangepast: mits:
 - a. geen ~~onevenredige~~ aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingen en nutsvoorzieningen;
 - b. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
 - c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder of diens opvolger;
 - d. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
 - Artikel 23.5 (was 22.5) wordt als volgt aangepast:
Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
 - b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.
- Artikel 23.7 (was 22.7) wordt als volgt aangepast:
 - Artikel 23.7.1 sub c. komt te vervallen.
 - Aan artikel 23.7.1 sub e. wordt toegevoegd: woelen, mengen, diepploegen.
 - In artikel 23.7.1 sub f. komt te vervallen: dieper dan 0,30- m.
 - Aan artikel 23.7.1 sub j. wordt toegevoegd: en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
 - Artikel 23.7.1 sub k. komt te vervallen.
 - Aan artikel 23.7.2 wordt toegevoegd:
 - d. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.
 - Aan artikel 23.7.3 wordt toegevoegd dat **schriftelijk** advies dient te worden ingewonnen.

6. Zienswijze van de heer Mr. W. Metsers, Looiwinkelstraat 18, 6176 ED Spaubeek, d.d. 5 augustus 2019, ingekomen 6 augustus 2019 (zaaknummer 804855).

De zienswijze is ingediend namens de heer A. Metsemakers en mevrouw F.W.J.J. Metsemakers en heeft betrekking op perceel sectie R nummer 440, groot 1.470 m² gelegen aan de Keulerstraat naast nummer 10. De bestemming is thans 'Wonen – Uit te werken' en deze is vervangen door 'Recreatie – Volkstuin'.

1. *Op grond van een voorheen geldend bestemmingsplan met bebouwingsklasse EO-B konden ter plaatse 2 woningen gebouwd worden. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is niet verouderd. Er zijn geen wijzigingen in de beleidsvelden ruimtelijke ordening bekend op basis waarvan de woonfunctie thans ongewenst zou zijn.*
 2. *Het voorontwerp bestemmingsplan staat de bouw van 2 woningen in de weg. De locatie is van hoge kwaliteit. Een integrale toetsing ten opzichte van andere locaties ontbreekt. Vanuit de sector volkshuisvesting blijkt dat de netto realisatie achter blijft ten opzichte van de maximaal aan te houden groei.*
 3. *Cliënten van indiener worden ernstig geschaad in hun belangen. Zij zijn voornemens om op korte termijn het perceel te verkopen. Het gebruik als volkstuin betreft een cosmetische reden, aan de straatzijde wordt het perceel onttrokken door een haag. De WOZ waarde bedraagt € 205.000,-*
- Samenvattend wordt verzocht woningbouw ter plaatse alsnog mogelijk te maken.*

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

De cliënten van inspreker hebben de inloopbijeenkomst op 2 juli 2019 bezocht. Hen is daarbij het beleid toegelicht en naar een oplossing gezocht. Die zou gevonden kunnen worden in het opnemen van een binnenplanse afwijking voor 2 woningen, waarbij binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning dient te zijn aangevraagd. Dit zou een aanvaardbare oplossing zijn. Ten aanzien van de zienswijze aanvullend het volgende.

1. *Reeds sinds 2008 is op het betreffende perceel een bestemming 'Wonen – Uit te werken' van toepassing (bestemmingsplan Keent 2008). Dat is dus al meer dan 10 jaar. Er is nimmer om uitwerking verzocht. In de Structuurvisie Weert 2025, vastgesteld op 11 december 2013, is uiteen gezet hoe de planvoorraad voor woningen afgestemd dient te worden op de resterende behoefte. Een van de maatregelen is dat indirecte bouwmogelijkheden, waarvan geen gebruik gemaakt*

is, komen te vervallen. Dit betreft een dergelijke situatie. Verder zijn in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, vastgesteld op 26 november 2014, op regionaal niveau afspraken gemaakt over het afstemmen van de planvoorraad (in Weert bestaat die uit 2.035 woningen per 1-1-2014) op de behoefte (in Weert zijn nog 900 woningen nodig vanaf 1-1-2014 tot de top van het aantal huishoudens, destijds voorzien in 2027). In beide structuurvisies zijn beleidswijzigingen op basis van de Wet ruimtelijke ordening voorzien, die gevolgen hebben voor het woonbeleid.

2. Zoals onder 1. is aangegeven komen alle indirecte bouw mogelijkheden, waarvan geen gebruik gemaakt is, in principe te vervallen. Zoals ook in andere situaties is toegepast, wordt aan particulieren ruimte geboden om alsnog van de bouw mogelijkheid gebruik te maken, maar dan niet meer voor onbepaalde duur. In Weert bestaat de planvoorraad per 1-1-2019 uit 1.501 woningen, terwijl er nog 1.216 woningen nodig zijn om de groei tot de top van het aantal huishoudens op te vangen. Dit betekent dat de planvoorraad nog altijd groter is dan de resterende behoefte. De druk op de woningmarkt is groot en in Nederland blijft de realisatie achter. Echter zijn er regionale verschillen. De grootste druk bevindt zich in omgevingen zoals de randstad en Eindhoven. Midden-Limburg is een anticiperregio. Dat wil zeggen dat de regio nog groeit, echter dat men rekening dient te houden met stabilisatie van deze groei en dat de regio op termijn zal krimpen. Dit is onder andere in Zuid-Limburg al aan de orde. Enige nuancering is dan ook op zijn plaats.
3. Om cliënten van inspreker tegemoet te komen wordt op het betreffende perceel aan de Keulerstraat de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' gewijzigd in 'Wonen' en wordt een bouwstrook opgenomen met een binnenplanse afwijking voor 2 woningen. Verder wordt de voorwaarde toegevoegd dat uiterlijk binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning dient te zijn aangevraagd. Het voordeel voor cliënten van inspreker is dat er geen uitwerking van het bestemmingsplan meer nodig is en dat direct een reguliere omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Hiermee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- De bestemming van perceel gemeente Weert sectie R nummer 440 wordt gewijzigd van 'Recreatie – Volkstuin' in 'Wonen'. Tevens wordt een bouwvlak opgenomen voor maximaal 2 woningen en een aanduiding 'bijgebouwen' en een 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' waarvoor via een binnenplanse afwijking een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.
- Aan de regels wordt aan artikel 21.2.2 lid b. toegevoegd: sub 3. er kunnen worden gebouwd krachtens de afwijking in artikel 21.4.5;
- Aan de regels wordt toegevoegd artikel 21.4.5 Afwijken om het aantal toegestane woningen te vermeerderen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' afwijken van het bepaalde overeenkomstig 21.2.2 sub b. voor de bouw van een of twee woningen, met dien verstande dat:

- a. de nieuw op te richten woning(en) voldoen aan het bepaalde in artikel 21.2;
- b. binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om Omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) moet zijn ingediend;
- c. per bouwperceel niet meer woningen worden opgericht dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. geen milieuhygiënische belemmeringen (meer) aanwezig zijn;
- e. de nieuw op te richten woning(en) voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- f. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;

- g. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- h. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- i. uit onderzoek blijkt dat externe veiligheid geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw en dat binnen het invloedgebied van een risicobron zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid buisleidingen, de nota 'risico-normering gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM of in het besluit transportroutes externe veiligheid een verantwoording van het groepsrisico wordt gegeven die door het bevoegd gezag aanvaardbaar wordt geacht;
- j. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;
- k. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- l. voldaan wordt aan de geldende (regionale) woonvisie;
- m. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten.

7. Zienswijze van mevrouw M. v.d. Heuvel, Biest 70, 6001 AS Weert, d.d. 7 augustus 2019, ingekomen 8 augustus 2019 (zaaknummer 807326).

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Biest 70-72. In de zienswijze wordt ingegaan op de persoonlijke omstandigheden van inspreekster. Inspreekster geeft aan dat men nooit is toegekomen aan het opknappen van het pand en dat de lichttoetreding beperkt is. Het pand staat te koop en er zijn veel spullen opgeslagen. Dit bevordert de verkoopbaarheid niet. Er is een gegadigde die op de begane grond een kantoor wil vestigen. In het verleden was de vestiging van een kantoor mogelijk, maar de bestemming is gewijzigd zonder dat inspreekster hierover geïnformeerd is. Verzocht wordt om een kantoorfunctie toe te laten in het pand op de begane grond.

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

Het pand aan de Biest 70-72 is een gemeentelijk monument. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen'. Er zijn verder geen functieaanduidingen aanwezig. Deze bestemming geldt er tenminste sinds het bestemmingsplan 'Woongebieden rond het centrum' vastgesteld op 28 april 2004, in werking getreden op 2 februari 2005 en onherroepelijk geworden op 12 oktober 2006. Dit bestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure bekendgemaakt.

Het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 en in de Visie op de werklocaties laat de vestiging van solitaire kantoren buiten de daarvoor aangewezen gebieden (binnenstad voor kleine kantoren, Centrum-Noord voor grotere kantoren) niet toe. Met inspreekster hebben inmiddels diverse gesprekken plaatsgevonden. Om aan de situatie tegemoet te komen is aangegeven dat het splitsen van het pand in 2 woningen voor de gemeente acceptabel zou kunnen zijn. Hierbij geldt als onderbouwing dat het pand groot is en dat het een gemeentelijk monument is. Er zou dan een beneden- en een bovenwoning kunnen ontstaan die beide een oriëntatie hebben op de Biest. De vestiging van een kantoor achten wij om eerdergenoemde reden niet toelaatbaar, en daarnaast mede omdat de parkeermogelijkheden op eigen terrein zeer beperkt zijn, onvoldoende om aan de parkeernormen te voldoen. Met de gegadigde is eveneens contact geweest. Hem is hetzelfde uitgelegd en hij is eveneens gewezen op de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan, waarbij hij gebruik kan maken van de juridische mogelijkheden.

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

8. Zienswijze van de heer F. Vogel, Koelstraat 2, 6011 SB Ell en mevrouw M. van den Heuvel, Biest 72, 6001 AR Weert, d.d. 29 juli 2019, ingekomen 19 augustus 2019 (zaaknummer 815343).

De zienswijze heeft betrekking op hetzelfde pand als zienswijze 7. Insprekers verzoeken naast de mogelijkheid voor een kantoor op de begane grond tevens splitsing van de verdieping in 2 appartementen. Een van beide insprekers is een kandidaat koper.

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

Naast hetgeen onder zienswijze 7. is overwogen ten aanzien van het kantoor, overwogen wij het navolgende ten aanzien van het verzoek om splitsing van de bovenverdieping in 2 woningen. Het pand betreft een lang pand, dat over de volledige diepte tot op de perceelgrens is bebouwd. Aan de zijde van de Biest 74 zijn geen ramen in de gevel aanwezig. Dit is op grond van het Burgerlijk wetboek ook niet toegelaten. Dit betekent dat het pand enkel aan de zijde van de Biest en aan de zijde van het steegje voorzien is van ramen. Splitsing van de verdieping in twee appartementen betekent dat een appartement een oriëntatie krijgt op de Biest en dat één appartement enkel georiënteerd is op een steegje en op de achtertuin bij het pand Biest 68. Wij zijn van mening dat hier geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu, aangezien het appartement geen oriëntatie heeft op een openbare ruimte en achten wij de gevolgen (inbreuk op de privacy) voor de woning Biest 68 onaanvaardbaar. Verder kunnen onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Zoals onder zienswijze 7. is overwogen achten wij splitsing van het pand Biest 70-72 in twee appartementen, waarvan één op de begane grond en één op de verdieping, in principe wel mogelijk. Wij wijken hierbij af van ons beleid aangezien hier sprake is van een gemeentelijk monument.

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

9. Zienswijze van de erven Creemers, mevrouw M.J. Creemers, Schuttebeemd 59, 6004 GP Weert, d.d. 19 augustus 2019, ingekomen 19 augustus 2019 (zaaknummer 815359).

De zienswijze heeft betrekking op perceel gemeente Weert sectie N nummer 4883 aan de Hulsterdijk tussen de nummers 14 en 16. Het perceel heeft thans de bestemming 'Verkeer'. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in 'Wonen' onbebouwd. De huidige bestemming heeft geen enkel maatschappelijk doel dan wel een functionele betekenis, maar heeft voor belanghebbenden wel maatschappelijke en economische beperkingen.

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

Niet duidelijk is wat insprekers bedoelen met het maatschappelijk doel dat thans ontbreekt en dat wel aanwezig zou zijn met de bestemming 'Wonen' onbebouwd. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voorzieningen voor water alsmede speeltoestellen toegelaten. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ook siertuintjes toegelaten. Het betreffende perceel ligt op de rand van de wijk Boshoven in de overgang naar het buitengebied. Een meer natuurlijke inrichting heeft de voorkeur boven bijvoorbeeld een siertuin. Het perceel heeft een agrarisch grondgebruik. Het is in gebruik als een wei voor een paard. Het perceel had in het verleden de bestemming 'Agrarisch'. Omzetting naar een agrarische bestemming heeft gelet op bovenstaande de voorkeur.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente verzoekt insprekers vóór 1 november 2019 te laten weten of zij in kunnen stemmen met omzetting van perceel sectie N nummer 4883 naar een agrarische bestemming. Dan wordt dit in het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

10. Zienswijze van Peters Projectontwikkeling, de heer H. Bouwmans, Postbus 41, 5374 ZG Schaijk, d.d. 19 augustus 2019, ingekomen 19 augustus 2019 (zaaknummer 813042).

De zienswijze heeft betrekking op het klooster van de Congregatie van de Heilige Geest aan de Coenraad Abelstraat 36, dat door inspreker onder voorbehoud is gekocht. Inspreker is voornemens de locatie te herbestemmen tot wonen met zorg en met mogelijk aanvullende/ondersteunende functies. In de regels wordt 'wonen' toegelaten uitsluitend voor maximaal het aantal wooneenheden zoals aanwezig. Verder is een zorginstelling uitsluitend toegelaten waar aangeduid. De aanduidingen 'wonen' en 'zorginstelling' ontbreken. Verzocht wordt om maximaal 45 wooneenheden toe te laten. Verder wordt een maximale goot- en bouwhoogte toegelaten zoals aangeduid, tenzij deze hoger is. De goothoogte van het kloostercomplex is 9 m, terwijl een goothoogte van 6 m is aangeduid. Verzocht wordt dit aan te passen.

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

Met inspreker vinden gesprekken plaats ten aanzien van de transformatie van het klooster naar wonen met zorg. Voorop staat dat de gemeente uitzielt naar herbestemming van het kloostercomplex, zodat het complex met de tuin wordt opgewaardeerd en een duurzaam hergebruik krijgt.

Voor wat betreft de aanduiding 'wonen' kan niet aan de zienswijze tegemoet worden gekomen. De aanduiding is van toepassing in geval van zelfstandige reguliere woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit is bij de brede school Markeent aan de Sint Jozefslaan 108 aan de orde. Transformatie naar begeleid wonen met zorg is binnen de maatschappelijke bestemming rechtstreeks toegelaten. Hiervoor hoeft geen maximum aantal wooneenheden te worden toegevoegd. Wel is de aanduiding 'zorginstelling' nodig bij permanent verblijf. Deze aanduiding wordt toegevoegd op de verbeelding.

Ten aanzien van de goothoogte overwegen wij dat een goothoogte van 6 m is toegelaten en dat een hogere goothoogte is toegelaten indien aanwezig. Dit is het geval bij het bestaande kloostergebouw voor zover georiënteerd op de Coenraad Abelsstraat. De gebouwen aan de achterzijde zijn lager. De plannen van initiatiefnemer zijn nog in ontwikkeling. Niet duidelijk is waar nog meer een hogere goothoogte gewenst is, of dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is, onder andere in verband met de aangrenzende woningen, en of in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De gemeente dient hier eerst meer duidelijkheid over te hebben voordat het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de goothoogte. Bovendien dient hiervoor een planschadeovereenkomst en wellicht een anterieure overeenkomst met de gemeente te worden aangegaan.

Initiatiefnemer wordt tot 1 november 2019 de mogelijkheid geboden om de plannen uit te werken en de gemeente de gevraagde duidelijkheid te bieden. Alsdan kan de gevraagde aanpassing van de maatvoering, mits goed onderbouwd en door de gemeente geaccordeerd, worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de locatie Coenraad Abelsstraat 36 (perceel sectie R nummer 3173) wordt op het bestemmingsvlak de aanduiding 'zorginstelling' toegevoegd.

11. Zienswijze van mevrouw H.M.A. Welte-Burekers, Tinnegietersweg 1, 6005 LC Weert, d.d. 19 augustus 2019, ingekomen 19 augustus 2019 (zaaknummer 815335).

De zienswijze heeft betrekking op het laten vervallen van een binnenplanse afwijking voor het bouwen van een woning op de hoek Maaseikerweg – Tinnegietersweg. Inspreker geeft aan dat het perceel in het verleden als bouwterrein van de gemeente is gekocht. Verzocht wordt de woonbestemming te handhaven, zoals in het koopcontract is vastgelegd.

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

In het archief van de gemeente is geen verkoopovereenkomst gevonden met betrekking tot de verkoop van perceel gemeente Weert sectie F nummer 2694 als bouwkaavel. De gemeente verzoekt inspreker een afschrift van de koopovereenkomst aan de gemeente te doen toekomen.

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

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een bouwvlak geprojecteerd op perceel sectie F nummer 2694 en wordt de aanduiding 'bijgebouwen' aangepast overeenkomstig het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel'. Tevens wordt een binnenplanse afwijking opgenomen (wetgevingszone – afwijkinggebied) en maatvoeringsaanduiding 1 (maximaal één woning). De regels worden aangepast overeenkomstig hetgeen onder zienswijze 6. is overwogen, maar dan voor één woning.

12. Zienswijze van Source advocaten, mevrouw H.A. Samuels Brusse – van der Linden, Postbus 75538, 1070 AM Amsterdam, d.d. 20 augustus 2019, ingekomen 20 augustus 2019 (zaaknummer 814813).

De zienswijze is ingediend namens Supermarkt Heerschap Boshoven B.V. en Heerschap Heythuysen Registergoederen B.V., heeft betrekking op de supermarkt aan de Boshoverweg 59. Het voornemen bestaat om de supermarkt met 300 m² uit te breiden. Hiermee kan de supermarkt beter aan de maatstaven die gelden voor moderne supermarkten voldoen en kan de supermarkt toekomstbestendiger worden gemaakt. Daarnaast is het de bedoeling om het gebouw 't Kwintet te slopen en daar extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het winkelcentrum. Voorts wordt verzocht de bestemming 'Wonen' aan de Boshoverweg 67 te wijzigen in 'Centrum' en de mogelijkheid voor de bouw van een woning te verplaatsen conform het ingediende principeverzoek voor de locatie Boshoverweg 51.

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

Het wijkwinkelcentrum in Boshoven heeft een belangrijke functie voor de wijken Boshoven en Hushoven/Laarveld en trekt tevens bezoekers vanuit Laar. Het verzorgingsgebied is daarmee groot. Boshoven alleen al heeft circa 7.000 inwoners. De woonwijk Laarveld is in ontwikkeling. Fase 1 is nagenoeg volledig gerealiseerd en fase 2 zal naar verwachting in 2020 afgerond worden. Beide fasen omvatten tezamen ruim 400 woningen en de inwoners oriënteren zich voor wat betreft de dagelijkse boodschappen grotendeels op Boshoven. Het gevolg is dat steeds meer mensen zijn aangewezen op het wijkwinkelcentrum in Boshoven en dat de parkeerproblematiek toeneemt. Dit is onderkend in de 'Visie op de ontwikkeling van de structuur van de boodschappencentra' uit 2015. De gewenste uitbreiding van de supermarkt met 300 m² wordt gezien als autonome groei.

De eigenaar heeft het voortouw genomen om de woning aan de Boshoverweg 67 op perceel sectie N nummer 2027 aan te kopen. Deze woning is gesloopt en er is een (tijdelijke) omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een parkeerplaats. Bij de beoordeling zijn alle relevante aspecten voor een reguliere omgevingsvergunning getoetst. Het wijzigen van de bestemming op perceel sectie N nummer 2027 van 'Wonen' in 'Centrum' onbebouwd is op basis van de verleende omgevingsvergunning mogelijk.

Ten aanzien van de gevraagde onderbouwing voor uitbreiding van de winkel wordt inspreker verzocht ervoor zorg te dragen dat er uiterlijk 1 november 2019 een door de gemeente geaccordeerde ruimtelijke onderbouwing beschikbaar is. Verder dient alsdan met de eigenaar een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst te zijn aangegaan in verband met de gewenste uitbreiding van de bebouwing met 300 m².

Voor wat betreft de locatie van 't Kwintet aan de Boshoverweg 57 wordt de bestemming gewijzigd van 'Maatschappelijk' in 'Centrum' onbebouwd. Tevens komt het bouwvlak te vervallen. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 592 m² en het areaal aan maatschappelijke functies wordt met deze oppervlakte verminderd. De maatschappelijke functie wordt verplaatst naar een bestaand schoolgebouw aan De Burcht, alwaar leegstand is ontstaan van klaslokalen. Deze beweging draagt bij aan het terugdringen van leegstand en aan het, in algemene zin, terugdringen van het overschot aan maatschappelijke accommodaties. Verder wordt de bestemming van het overige deel van de parkeerplaats, voor zover deze verkocht wordt door de gemeente, gewijzigd van 'Verkeer' in 'Centrum' onbebouwd.

Het principeverzoek voor de verplaatsing van de bouwmogelijkheid wordt separaat beoordeeld.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel N nummer 2027 aan de Boshoverweg 67 wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Centrum' onbebouwd, waarbij het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' komen te vervallen. De bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de Boshoverweg 57 wordt gewijzigd in 'Centrum' onbebouwd, tevens komt het bouwvlak te vervallen. Verder wordt het overige deel van de parkeerplaats, voor zover deze wordt verkocht, eveneens gewijzigd van 'Verkeer' in 'Centrum' onbebouwd. Tot slot wordt inspreker uitgenodigd er voor zorg te dragen dat uiterlijk 1 november 2019 een door de gemeente geaccordeerde ruimtelijke onderbouwing aanwezig is voor de uitbreiding van de winkel met 300 m². Hiervoor dient eveneens een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met de gemeente te worden aangegaan.

13. Zienswijze van ARAG SE Nederland, de heer mr. M. van Hoorne, Postbus 230, 3830 AE Leusden, d.d. 20 augustus 2019, ingekomen 20 augustus 2019 (zaaknummer 814625).

De zienswijze is ingediend namens de heer J.J.P.M. Zentjens, Middelstestraat 2 te 6004 BK Weert en heeft betrekking op de locatie Roermondseweg 135. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' is alleen van toepassing op de percelen T 1149 en T 1148 en niet op de overige percelen. Er wordt gesuggereerd dat de aanduiding op het gehele terrein is toegestaan.

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

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' is enkel van toepassing op de percelen gemeente Weert sectie T nummers 1148 en 1149. Op de percelen gemeente Weert sectie T nummers 3611 (gedeeltelijk), 3612 en 4262 is wel de bestemming 'Bedrijf' geprojecteerd, echter de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' ontbreekt op deze percelen. Dit is duidelijk waarneembaar in het authentieke digitale bestemmingsplan, dat raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

14. Zienswijze van Stichting Groen Weert, de heer G.P.M. Hendriks, Noorderlaan 16, 6004 HV Weert, d.d. 20 augustus 2019, ingekomen 21 augustus 2019 (zaaknummer 816282).

De zienswijze heeft betrekking op de molenbiotoop. Verzocht wordt het begrip 'molenbiotoop' te herzien. Ons land is dicht bevolkt en elke m² heeft meerdere functies.

Het is daarom niet reëel of wenselijk dat één aspect de ruimtelijke invulling mag opeisen. Dit heeft grote en ongewenste gevolgen. Bomen zijn verder onmisbaar om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen. Het is niet rechtvaardig om bomen te kappen met als reden 'compensatie' voor bouwactiviteiten binnen 500 m van een molen. De wijde omgeving rond een molen verliest door bomenkap aan natuur-, milieu- en belevingswaarde. Een 'lege' molenbiotoop is daarom een onzinnig en achterhaald streven en zeker voor niet functioneel malende molens. Binnen het plangebied staan twee molens, de molenbiotoop van een andere molen reikt tot binnen het plangebied. In de toelichting is ook het aspect 'zicht van de molen op het weer' (lucht) genoemd, terwijl dit niet in het convenant staat en zeker geen voorwaarde kan zijn bij niet functioneel draaiende molens.

Ten aanzien van de aanduiding 'waardevolle bomen' wordt geconstateerd dat een aantal monumentale bomen ontbreken. Verder dienen de houtwallen nog geïnventariseerd te worden. Onder 'Vergunningplicht' staat dat er geen onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en beeldkwalitatieve waarden mag plaatsvinden. Hierbij zou verwezen dienen te worden naar het Bomenbeleidsplan en naar de Richtlijn Bomen Effect Analyse. De taxatiewaarde van boom of landschapselement en de ecosysteemdiensten dienen altijd meegenomen te worden in de afweging.

De waterinlaten genoemd in 6.2 Waterparagraaf van de toelichting zijn niet volledig. De inlaat vanaf het kanaal in de kasteelgracht ontbreekt. Het water stroomt verder naar de gracht rond de Paterskerk, via het hospice naar de Weijer en dan naar de kleine en grote Noordervijver, via de Ringbaan naar de Roermondseweg en onder het spoor door naar de Leukerbeek. De grote Noordervijver wordt daarbuiten ook nog apart gevoed vanuit het kanaal.

Vervolgens wordt een aantal concrete locaties genoemd waar waardevolle bomen ontbreken op de verbeelding.

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

De regeling voor de molenbiotoop blijft ongewijzigd gehandhaafd in het bestemmingsplan. Eerder is, naar aanleiding van een zienswijze hierover in het kader van het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' in een uitgebreide reactie het belang van de molenbiotopen verwoord. Dit belang is vastgelegd in het 'Biotooprapport Centrum-Noord' dat eerder beschikbaar is gesteld aan inspreker. Verder heeft een overleg plaatsgevonden tussen een vertegenwoordigster van Vereniging De Hollandsche Molen en enkele vertegenwoordigers van Stichting Groen Weert. Door De Hollandsche Molen is het belang van de molenbiotoop toegelicht alsmede de wettelijke regelgeving hieromtrent.

In het bestemmingsplan is een beschermingsregime opgenomen voor waardevolle bomen. Voor het kappen hiervan is een omgevingsvergunning nodig. Daarvoor gelden vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening criteria. Verder is het op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van Weert verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een houtopstand, welke voorkomt in het plaatselijke bomenregister, te vellen of te doen vellen. De toetsingscriteria hiervoor staan in de APV. In dat kader geldt ook een herplantplicht waarbij een taxatie plaatsvindt van de compensatiewaarde.

Het bomenregister is recentelijk geactualiseerd. Wij zullen in het ontwerp bestemmingsplan het actuele bestand met de monumentale bomen (een van de categorieën van het bomenregister en de categorie die gebruikt wordt voor de bestemmingsplannen) gebruiken om de aanduidingen 'waardevolle boom' te herzien. Inspreker geeft aan dat er nog geen actuele inventarisatie aanwezig is van houtwallen. Deze kunnen dan ook niet planologisch verankerd worden.

De in paragraaf 6.2 Waterparagraaf opgenomen waterinlaten betreffen inlaten van het Waterschap. De door inspreker genoemde waterinlaten zijn van de gemeente, niet van het Waterschap. De locatie van de inlaat in de kasteelgracht ligt niet binnen het plangebied. Desalniettemin wordt de door inspreker genoemde toevoeging overgenomen in de toelichting.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduidingen 'waardevolle boom' zoals opgenomen op de verbeelding worden aangepast aan de monumentale bomen uit het recent vastgestelde bomenregister. In paragraaf 6.2 van de toelichting worden de waterinlaten in de kasteelgracht met het verdere verloop alsmede in de Noordervijver toegevoegd aan de betreffende tekst.

15. Zienswijze van de heer M.C. Dings, Jankushofstraat 40, 6002 CV Weert, d.d. 20 augustus 2019, ingekomen 21 augustus 2019 (zaaknummer 816217).

Inspreker verzoekt de mogelijkheden van de bestemming 'Agrarisch' aan te passen overeenkomstig de oorspronkelijke mogelijkheden, zodat geen uitbreiding van activiteiten plaats kan vinden.

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

Als gevolg van de samenvoeging van diverse bestemmingsplannen met verschillende regelingen is recreatief medegebruik toegevoegd aan de gebruiksmogelijkheden. Recreatief medegebruik is bedoeld als plekken die openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld picknickplaatsen. De agrarische percelen binnen het bestemmingsplan zijn echter zodanig gesitueerd en beperkt aanwezig, zowel in aantal als qua omvang, dat het niet logisch is om de percelen te gebruiken voor recreatief medegebruik. De percelen liggen veelal te midden van woonbebouwing. Een aanpassing van de regeling zal als gevolg van de zienswijze plaats vinden.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1.1 sub e. wordt geschrapt. Tevens worden geschrapt onder 'met daaraan ondergeschikt':

3.verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;

6.overige bijbehorende voorzieningen.

Artikel 3.2.2 sub c. wordt geschrapt.

Aan artikel 3.5.1 Gebruik van gronden en opstallen wordt toegevoegd als strijdig gebruik: 'sub k. recreatief medegebruik'.

Ambtshalve worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

1. In paragraaf 8.6 van de toelichting is een toelichting op de aanduidingen toegevoegd.
2. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Neerstraat 2 t/m 18 de woonbestemming in overeenstemming gebracht met de perceelsgrenzen (uitbreiding bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bijgebouwen' ten koste van bestemming 'Verkeer').
3. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Sint Rumoldusstraat 1 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' verwijderd conform het bestemmingsplan 'Sint Rumoldusstraat 1-3'.
4. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Helmondseweg 23 het bouwvlak 2,2 m dieper gemaakt, tot een totale diepte van 14,2 m, overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning.
5. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'zorginstelling' toegevoegd ter plaatse van het Maartenshuis aan de Dr. Kuypersstraat 2 en de nieuwbouw op nummer 12.
6. Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de woningen aan de Heuvelweg 42 t/m 48 en 54 t/m 68 aangepast, zodat ze aan een zijde, ter plaatse van de garage, 3 m van de perceelsgrens worden geprojecteerd, overeenkomstig de gebruikelijke systematiek. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt hier uitgebreid tot 1 m achter de voorgevelrooilijn.
7. In de bestemming 'Wonen' wordt de aanduiding 'garage' op de verbeelding gewijzigd in 'garagebox', in de regels wordt artikel 20 lid 2.1.1 sub c verwijderd.
8. In de bestemming 'Wonen' wordt op de verbeelding de aanduiding 'kantoor' gewijzigd in 'dienstverlening', in de regels wordt artikel 20 lid 2.1.1 sub f verwijderd.

9. Aan de Sint Apolloniastraat 2a -2b wordt een maximum goot- en bouwhoogte toegevoegd van 4-4 binnen het bouwvlak uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
10. Ter plaatse van de Biest 112 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd van de verbeelding en wordt de aanduiding 'horeca' gewijzigd in 'horeca van categorie 1'.
11. Ter plaatse van het bedrijf aan de Sint Donatuskapelstraat naast nummer 15 wordt de aanduiding 'bijgebouwen' verwijderd van de verbeelding.
12. De aanduiding 'maximum oppervlakte' wordt gewijzigd in 'maximaal bebouwd oppervlak' ter plaatse van de Boshoverweg 33, Sint Donatuskapelstraat 9, Rembrandtlaan 18, Suffolkweg 29, Vrakkerstraat 58 en Noordkade 48a.
13. De aanduiding 'tuincentrum' wordt verwijderd van de legenda.

Weert, 17 september 2019

Burgemeester en wethouders van Weert,
gemeentesecretaris burgemeester



M.J.M. Meertens



A.A.M.M. Heijmans