

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	Raadsvoorstel: DJ-1859286
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Eric Sprangers M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1836380
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bergsheisteeg'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBergsheisteeg2-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' 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

Het college heeft op 20 april 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen voor een uitbreidingsplan voor 21 woningen aan de Bergsheisteeg te Altweerderheide.

Het college heeft op 29 maart 2022 besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Het college heeft op 30 augustus 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft op 30 augustus 2022 eveneens ingestemd met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management BV. inzake de realisatie van woningbouw en openbaar gebied op de locatie Bergsheisteeg te Altweerderheide.'

Op de locatie Zoomweg 16 was in het verleden een schietbaan aanwezig. Deze schietbaan vormde een belemmering voor woningbouw in onderhavig plangebied. In het kader van het Dorpsontwikkelingsplan Altweerderheide heeft de gemeente medio jaren '00 de locatie gekocht en de voormalige schietbaan gesloopt. Het betreft het perceel AE 888 met een oppervlakte van 1.629 m² en met de bestemming 'Sport'. Dit is uiteraard gepaard gegaan met kosten voor de gemeente. Het gebied is al lange tijd in beeld voor woningbouw. Dit was sinds 2001 planologisch verankerd via een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Medio jaren '00 was er een planvoornemen voor 34 woningen in dit uitbreidingsgebied. Dit was exclusief de locatie Zoomweg 18.

Bij de laatste herziening van het bestemmingsplan voor de kernen zijn alle wijzigingsbevoegdheden geschrapt (raadsbesluit 28 juni 2018), waaronder van

voorliggende locatie. De dorpsraad van Altweerderheide had hierover een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. In reactie op de zienswijze is toegezegd dat, mocht de behoefte aangetoond worden, woningbouw alsnog mogelijk is. Hierbij is een termijn tot 1 januari 2020 genoemd.

Eind 2019 heeft initiatiefnemer met de gemeente contact opgenomen. De wens bestond het plan alsnog op te pakken. Sindsdien heeft overleg plaats gevonden om te komen tot een kwalitatief plan. De ontsluiting is een aandachtspunt, alsmede een aantal bedrijfsgebouwen van voormalige champignonkwekerij bij een woonhuis aan de Zoomweg 18. Het is uiteindelijk niet haalbaar gebleken om de locatie Zoomweg 18 bij het plan te betrekken. Het plan omhelst thans 23 woningen. Het aantal woningen is 2 meer dan waar in het principebesluit van is uitgegaan. In het plan is een rijtje van 4 starterswoningen opgenomen, waarvan 2,5 woning op gemeentelijke gronden. Hier was eerder een 2-kapper voorzien. Dit is de reden van de 2 extra woningen.

Als gevolg van het bestemmingsplan 'Bocholterweg – Bergsheisteeg', dat betrekking heeft op het wegbestemmen van de mogelijkheid voor een glastuinbouwcomplex van 10 ha aangrenzend aan het dorp in het buitengebied, is de mogelijkheid voor 2 woningen aan de Bergsheisteeg 3 en 5 geregeld, waarvan 1 woning (nummer 5) binnen het oorspronkelijke plangebied van voorliggende uitbreidingslocatie. Beide woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De bestemming van het perceel bij de woning Bergsheisteeg 5 klopt niet met het uitgegeven perceel. De vorm van het perceel is anders dan waar het bestemmingsplan van uitgaat. Het gevolg is dat een deel van het perceel een agrarische bestemming heeft (een strook van ca. 2,6 m) en een deel van de woonbestemming in het gebied van voorliggende ontwikkeling ligt. In voorliggend bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming op het perceel bij de woning Bergsheisteeg 5 omgezet in een woonbestemming, zodat een en ander gecorrigeerd wordt.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de bestemming 'Agrarisch' (deels), 'Wonen' (deels) en de bestemming 'Sport' (deels) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarden: 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit', uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Beoogd effect

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

Te meten als volgt:

Dit moet nog geformuleerd worden, hiervoor is een nulmeting nodig. Het traject om te komen tot een nulmeting dient nog in gang gezet te worden.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op woningbouwontwikkeling.

Te meten als volgt:

Via de jaarlijkse monitoring van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025.

Argumenten

1.1 Het initiatief speelt in op de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek uit 2018.

In 2018 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierbij heeft een verdieping plaats gevonden in de dorpen, waaronder Altweerderheide. De kwalitatieve woningbehoefte richt zich volledig op levensloopbestendige woningen, zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast is er behoefte aan bouwkvavels. Appartementen zijn niet voorzien in Altweerderheide. Op voorliggende locatie is het voornemen om een gemengd programma te realiseren met onder andere grondgebonden levensloopbestendige woningen en bouwkvavels. Tevens zijn gezinswoningen voorzien, die uitgevoerd kunnen worden als levensloopbestendige woning. Daarnaast worden er 4 sociale woningen gerealiseerd.

1.2 Op basis van de prognose is er sprake van een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte in Altweerderheide.

De prognose uit 2017 gaf voor Altweerderheide geen aanvullende kwantitatieve woningbehoefte. Uit de prognose Etil 2019 update blijkt er een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte van 12 woningen te zijn in Altweerderheide. In Altweerderheide is woningbouw voorzien aan de Pastoor Schippersstraat (4 woningen, in aanbouw). De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren enorm toegenomen. Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte. Dit past bij de ambitie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

Het plan Eigen Erf met 25 woningen is de laatste uitbreiding van Altweerderheide geweest. De meeste woningen zijn in 2006 opgeleverd. Er is sindsdien heel beperkt gebouwd in het dorp.

1.3 Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Het betreft wijzigingen die betrekking hebben op de publiekrechtelijke borging van de aanleg en instandhouding van waterbergende voorzieningen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State (bestemmingsplan Lambroek – Stramproy). Dit wordt met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd. Overigens is hierover een zienswijze ingediend en wordt de aanpassing in reactie op de zienswijze verwerkt.

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 geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

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

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het betreft een plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd die na afronding van het project om niet wordt overgedragen aan de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten van de ambtelijke begeleiding (€ 48.829,-). Er zijn afspraken gemaakt over gemeentegrond die door de initiatiefnemer dient te worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling (1.306 m², € 71.830,-). In

de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade en een bankgarantie hiervoor ter hoogte van € 35.000,-. Ook zijn afspraken gemaakt over een eerste recht van hypotheek met betrekking tot het woonrijp maken. Er is een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (€ 155.592,-) overeen gekomen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds (V8100). De financiële verwerking vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan.

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

De openbare ruimte wordt uiteindelijk, na afronding van het project en in woonrijpe staat, aan de gemeente overgedragen. De onderhoudskosten komen dan voor rekening van de gemeente. Met ingang van 2025 dient met onderstaande jaarlijkse verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen, groen en water & riolering rekening te worden gehouden.

Verhardingen: 1.965 m², € 5.500,- (onderhoudskosten post Verhardingen).

Openbare verlichting: 14 lichtmasten, € 490,- (onderhoudskosten post OV-VRI).

Groen: 2.000 m² en 11 bomen, € 2.000,- (onderhoudskosten post Groen).

Water & Riolering: Riool DWA, riool RWA, putten, kolken, duikers, drainage, € 855,10 (onderhoudskosten post Water & Riolering).

Het onderhoud van de waterbuffers maakt onderdeel uit van de post groen.

Daartegenover staan hogere OZB inkomsten.

Participatie

Op verschillende momenten heeft overleg met de omgeving plaats gevonden. In de periode mei 2021 – augustus 2021 hebben diverse contactmomenten plaats gevonden met betrekking tot de planontwikkeling.

Op 28 april 2022 zijn de plannen toegelicht aan de omwonenden, dorpsbewoners en overige geïnteresseerden.

Op 12 september 2022 zijn het bestemmingsplan Bergsheisteeg alsmede de procedure, het inrichtingsplan en de woningtypen toegelicht tijdens een bijeenkomst in het dorp. Het plan is positief ontvangen. De presentatie en het inrichtingsplan zijn als bijlagen bijgevoegd.

Communicatie

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Beide organisaties hebben aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op het plan.

Het college heeft op 31 augustus 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 september 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 oktober 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg', 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. 2 september 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 25 januari 2023 zal het plan naar verwachting medio maart 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Bergsheisteeg – Toelichting
2. Bp. Bergsheisteeg – Regels
3. Bp. Bergsheisteeg – Verbeelding
4. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 1 bij regels Inrichtingsplan
5. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 1 Ladder duurzame verstedelijking
6. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
7. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 3 Onderzoek wegverkeerslawaaï
8. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 4 Aeriusberekening
9. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 5 Geuronderzoek
10. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
11. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 7 Ecologisch onderzoek
12. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 8 Luchtkwaliteitsonderzoek
13. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 9 Inrichtingsplan
14. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 10 Aanmeldingsnotitie m.e.r.
15. Overeenkomst met 5 bijlagen
16. Reactie provincie Limburg d.d. 2 september 2022
17. Zienswijze Arvalis
18. Zienswijze Achmea
19. Zienswijze ARAG
20. Aanvullende Zienswijze ARAG
21. Presentatie informatiebijeenkomst 12 september 2022
22. Verkoopbrochure perceel Bergsheisteeg

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1859286

Advies raadscommissie

De commissie R&E acht het voorstel rijp voor de behandeling in de raad als hamerstuk.

RAADBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2022

Op 31 augustus 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 september 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 oktober 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBergsheisteeg2-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van 23 woningen met bijbehorende infrastructuur, groen- en waterbergende voorzieningen in het gebied, dat wordt omsloten door woningen gelegen aan de Bocholterweg, Heidehof en Zoomweg (noordwest en noordoost zijde), agrarisch gebied (zuidoost zijde) en de Bergsheisteeg (zuidwest zijde).

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

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 30 augustus 2022 op 31 augustus 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 1 september 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 oktober 2022 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.

Overwegende dat ten aanzien van dit bestemmingsplan overleg is gevoerd met provincie Limburg en dat de bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 2 september 2022 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' zijn drie 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 Arvalis, Postbus 1257, 6040 KG Roermond, d.d. 11 oktober 2022, ingekomen 12 oktober 2022.

De zienswijze is ingediend namens bewoners van de Bergsheisteeg. In de zienswijze wordt kort samengevat het volgende aangegeven:

- 1. Cliënten van indiener hebben recentelijk een bouwkaavel gekocht vanwege de rustige en vrije ligging. In 2018 bleek de wijzigingsbevoegdheid voor het aangrenzende gebied te zijn geschrapt. Bij de vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan is aangegeven dat, wil de planontwikkeling door kunnen gaan, er vóór 1 januari 2020 een samenwerkingsovereenkomst moet zijn aangegaan met de gemeente op basis van een concreet en haalbaar plan. Hiermee is de verwachting gewekt dat er geen woningbouw meer zou plaatsvinden, nu er op 1 januari 2020 geen sprake was van een overeenkomst.*
- 2. Cliënten van indiener hebben een woning in één bouwlaag, welke een vrij gesloten voorgevel heeft en een glazen gevel aan de achterzijde, met vanuit de woning en tuin een wijds uitzicht over het aangrenzende agrarisch perceel. De conclusie in de toelichting dat de woning is georiënteerd op de Bergsheisteeg en enkel vanaf de achtertuin goed zicht bestaat op het plangebied is onjuist, nu het zicht vanuit de woning vrijwel volledig is georiënteerd op het plangebied.*
- 3. In de toelichting is verder aangegeven dat de afstand tussen de woning van cliënten van indiener en de nieuw te bouwen woningen 10 m bedraagt, terwijl de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 6,5 m tot de perceelsgrens wordt gerealiseerd, en dan ook nog met een bouwhoogte van 8 m. Verder kunnen tot op de perceelsgrens bijgebouwen worden opgericht met een bouwhoogte van 6 m.*
- 4. In de planregels is verder een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van 10% en er kan van de vorm van het bouwvlak afgeweken worden. Ook kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor een dakterras op een plat dak. Ook zijn andere bouwwerken, geen gebouwen mogelijk, zoals een carport, zwembad of terras tot aan de erfrens, met een hoogte van 4 m.*
- 5. Vanuit de nieuw te realiseren woningen ontstaat rechtstreeks zicht in de woning en tuin van cliënten van indiener. Dit leidt tot een onevenredige aantasting van privacy en het ontnemen van licht.*
- 6. Aan de zijkant van het perceel van cliënten van indiener is een smalle strook van 2 m met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Waarom hier een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen ontgaat cliënten van indieners volledig, omdat er sprake is van een smalle strook van ongeveer 2 m.*
- 7. Hier is sprake van een strook die zal worden ingezaaid met een gras- en bloemenmengsel en welke vrij toegankelijk is voor iedereen. Aansluitend is de toegangsweg tot het nieuwbouwplan voorzien. Volgens het bestemmingsplan worden 3 bomen gekapt, zelfs een boom die op het perceel van cliënten van indiener staat. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke aantasting van de privacy. Er is op geen enkele manier voorzien in een deugdelijke inpassing, bijvoorbeeld in de vorm van bomen en/of hoge heesters, zoals aan de overzijde van de weg is voorzien. Met het huidige initiatief en de thans voorziene ruime bouwmogelijkheden onmiddellijk grenzend aan het perceel (zowel aan de achterzijde als aan de zijkant), het ontbreken van toereikende inpassing (zowel aan de achterzijde als aan de zijkant) en de voorziene toegangsweg onevenredig*

worden cliënten van indiener onevenredig in uitzicht, licht, privacy en rust aangetast.

- 8. Mogelijk kan de groenstrook naast de sociale woningen verwisseld worden met het bouwperceel onmiddellijk aansluitend aan de woning van cliënten van indiener. Het zou al helpen als de bouwhoogte van woning en bijgebouwen wordt beperkt tot één bouwlaag.*
- 9. De communicatie had beter gekund. Aan initiatiefnemer is na de informatiebijeenkomst gevraagd of er aanpassingen mogelijk waren. Hierop is geen reactie ontvangen. Ook voelt men zich door de gemeente in de steek gelaten. Er is meer aandacht aan de belangen van initiatiefnemer besteed en niet aan de belangen van buurtbewoners. Er is geen sprake geweest van een dialoog.*
- 10. Er is niet toereikend onderzocht of er wel behoefte is aan 23 woningen, terwijl het beleid uitgaat van het schrappen van overbodige plancapaciteit. Er ligt nog bouwgrond te koop aan de rand van het centrum. Hieruit blijkt niet dat er grote behoefte is aan woningen in Altweerderheide. Er zijn bovendien mogelijkheden voor herbestemming van bestaande gebouwen. Ook zijn er plannen om de sporthal te sluiten. Verder is niet duidelijk waarom het bestemmingsplan uitgaat van 23 woningen, terwijl het principeverzoek uitgaat van 21 woningen.*
- 11. Betwist wordt dat er vanuit oogpunt van verkeer en parkeren geen belemmeringen zouden bestaan voor de ontwikkeling. De Bergsheisteeg is erg smal. Verder wordt betwijfeld of parkeren op eigen terrein voldoende geborgd is in het bestemmingsplan.*
- 12. Niet onderzocht is de geluidshinder die zal ontstaan op de woning van cliënten van indiener als gevolg van verkeer, terwijl het aantal verkeersbewegingen met 180 per etmaal toeneemt. Dit had wel moeten gebeuren. Verder gaat men er van uit dat het werkelijke aantal verkeersbewegingen hoger uit valt. Het onderzoek met de verkeersbewegingen is niet representatief, daar 2020 is gebruikt als uitgangssituatie. Verder is niet duidelijk hoe breed de Bergsheisteeg straks is, hoe deze wordt aangelegd en of daarbij geluidsbeperkend asfalt gebruikt wordt.*
- 13. Ook met geluidshinder als gevolg van warmtepompen of zwembadpompen is geen rekening gehouden. Ook in de bouwfase zal er sprake zijn van hinder.*
- 14. Uit het inrichtingsplan blijkt dat de rioolaansluiting wordt aangelegd aan de Bergsheisteeg terwijl eerder is aangegeven dat dit via de Heidehof zou worden aangelegd.*
- 15. Tot slot worden vraagtekens gezet bij het Flora- en faunaonderzoek. Hierbij is geen rekening gehouden met de impact op de vleermuispopulatie.*
- 16. Het ontwerp bestemmingsplan getuigt gelet op bovenstaande niet van goede ruimtelijke ordening.*
- 17. Een machtiging wordt nog overlegd.*

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

- 1. De inzichten in 2013, gebaseerd op toenmalige prognoses, waren dusdanig dat het beleid ingezet is om o.a. wijzigingsbevoegdheden uit bestemmingsplan te schrappen, zodat de plancapaciteit voor woningen wordt afgestemd op de behoefte. Dit is als zodanig vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025, welke op 11 december 2013 is vastgesteld. In de regionale structuurvisies wonen voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor de periode 2018 tot en met 2021 is dit ook als zodanig vastgelegd. Gedurende de looptijd van de structuurvisie 2018 tot en met 2021 was er sprake van een kentering in de woningmarkt. De druk op de markt is de laatste jaren, sinds 2020, enorm toegenomen. Prognoses zijn naar boven bijgesteld. Naast de toename van de kwantitatieve behoefte zijn er ook gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte, gelet op de vergrijzing. In 2020 heeft de regio het beleid om plannen te schrappen losgelaten en is de ambitie gericht op het realiseren van woningbouwplannen passend bij de behoefte. In Altweerderheide was er slechts van één planvoornemen sprake en wel van 4*

woningen aan de Pastoor Schippersstraat. Sinds 2006 waren er geen bouwplannen meer gerealiseerd in Altweerderheide, hooguit enkele incidentele woningen. Het belang van woningbouw is meermaals door de dorpsraad onderschreven. De gemeente heeft de herontwikkeling van een locatie in het dorp onderzocht. Dit is echter niet haalbaar gebleken. De gemeente heeft geen gronden beschikbaar voor woningbouw. Zie ook bijlage 1 bij de toelichting: Ladder voor duurzame ontwikkeling. Het is al met al correct dat er voor 1 januari 2020 geen sprake was van een samenwerkingsovereenkomst. Dat wil echter niet zeggen dat dit nooit meer het geval zal zijn. Wel was er sprake van een voorgenomen woningbouwontwikkeling. Op 3 augustus 2021 is dit desgevraagd per e-mail bevestigd. Het principebesluit om tot een woningbouwplan te komen dateert van 22 april 2021. Verder overwegen wij dat in de verkoopdocumentatie van Arvalis met betrekking tot het bouwkvavel aan de Bergsheisteeg 5 het volgende staat vermeld: 'Behalve deze bestemde bouwkvavel liggen er nog enkele initiatieven voor de bouw van nog enige woningen verderop de Bergsheisteeg. Dit geldt eveneens voor het achterliggende terrein (perceel AG nummer 460). Deze initiatieven zijn nog in een vroeg stadium en over het doorgaan kan thans derhalve niets gezegd worden.' Hieruit blijkt dat er sprake was van planinitiatieven ten tijde van aankoop van het onderhavige bouwperceel door cliënten van indiener. De verkoopdocumentatie is ter informatie als bijlage toegevoegd.

2. In de toelichting van het bestemmingsplan is bedoeld dat het bouwvlak van de woning is georiënteerd op de Bergsheisteeg. Verder is de woning ontsloten via de Bergsheisteeg en heeft de woning een adres aan de Bergsheisteeg. Daarmee is de woning ons inziens georiënteerd op de Bergsheisteeg.
3. Het bouwvlak van de woning van cliënten van indiener tot het dichtstbij gelegen bouwvlak van de nieuwe woningen aan de achterzijde bedraagt ongeveer 26 m. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woningen aan de achterzijde tot het bijgebouw van de woning van cliënten van indiener bedraagt ongeveer 18 m. De afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens bedraagt ongeveer 7 m. De in de toelichting bedoelde afstand heeft betrekking op het bouwperceel aan de Bergsheisteeg. De afstand tussen de woonbestemmingen is ongeveer 10 m. Op het perceel van cliënten van indiener is een woning toegelaten met een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m. Met een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m voor de nieuwe woningen wordt hier op aangesloten. De hoogten zijn lager dan bij veel andere nieuwbouwplannen, waarbij de maximale goothoogte 6 m of 7 m is en de maximale bouwhoogte tegenwoordig 10 m is. Het bouwen van 3 verdiepingen is niet mogelijk bij een bouwhoogte van 8 m. Ten aanzien van de bouwhoogte van bijgebouwen wordt overwogen dat deze bouwhoogte overal in Weert, ook op het perceel van cliënten van indiener, gelden. Wij zijn van mening dat het onwenselijk is dat er rechtsongelijkheid ontstaat. Overigens kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een bijgebouw met de goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m in het achtererfgebied vergunningsvrij opgericht worden.
4. Ten aanzien van de algemene afwijkingsregel van 10% of het afwijken van de vorm van het bouwvlak, het bouwen van een dakterras en het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 4 m overwegen wij dat deze mogelijkheden overal in Weert gelden en dat er geen rechtsongelijkheid mag ontstaan. Overigens zijn aan een dakterras voorwaarden verbonden, zodat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en dat waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Hiermee wordt de privacy van omwonenden in voldoende mate in acht genomen. Aan de algemene afwijkingsregel van 10% zijn ook voorwaarden verbonden.
5. De woning van cliënten van indiener heeft een achtertuin van ca. 22 m diep, vanaf de achtergevel van de woning tot de perceelsgrens. Dit is een ruime afmeting. Verder is het een stedenbouwkundig principe om achtertuinen tegen achtertuinen

- te projecteren. Zo worden voor - achterkantsituaties voorkomen. Wij overwegen verder dat blijvende privacy of vrij uitzicht niet gegarandeerd kan worden. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.
6. De desbetreffende strook van 2 m is in eigendom van cliënten van indiener en is als volgt ontstaan. Het perceel van cliënten van indiener is afwijkend van het bestemmingsplan waarin de bouwkavel is geregeld. Het perceel heeft een afmeting van ongeveer 30 m (breedte) bij 33,3 m (diepte), terwijl het bestemmingsplan voor deze woning uitgaat van een woonbestemming met een breedte van ongeveer 28 m en een diepte van ongeveer 35,7 m. Het gevolg is dat een deel van het perceel, de bedoelde strook van 2 m, een agrarische bestemming heeft. In overleg met cliënten van indiener en het bedrijf waar indiener werkt is de strook van 2 m in voorliggend bestemmingsplan meegenomen, zodat er geen sprake meer is van een agrarische bestemming op het perceel. Naar aanleiding van de zienswijze zal de aanduiding 'bijgebouwen' in de strook van 2 m komen te vervallen.
 7. Voor wat betreft de strook van 2 m wordt naar punt 6. verwezen. Er ontstaan dus geen bouw mogelijkheden naast het perceel van cliënten van indiener. Cliënten van indiener hebben ook een eigen verantwoordelijkheid om in hun privacy te voorzien. Het is mogelijk om op eigen perceel hoog opgaand groen aan te planten. De drie bomen staan op eigendom van de gemeente en staan deels in de sloot. Het betreft drie elzenbomen. Twee van deze bomen moeten wijken voor de nieuw aan te leggen toegangsweg. In het plangebied worden 11 nieuwe bomen geplant. Een boom, welke het dichtst bij het perceel van cliënten van indiener ligt, kan mogelijk gehandhaafd blijven. Toegezegd wordt dat de mogelijkheid voor het behoud van deze boom nader wordt onderzocht. Het civieltechnisch bureau komt met aanbevelingen. Cliënten van indiener worden hiervan op de hoogte gehouden.
 8. Een stedenbouwkundig principe is dat achtertuinen aan achtertuinen grenzen. Dit is in het belang van de (sociale) veiligheid. Verder is het perceel naast de sociale woningen met een diepte van 16 m te ondiep voor woningbouw.
 9. Er heeft frequent overleg met omwonenden plaats gevonden. Ook heeft door initiatiefnemer individueel overleg plaats gevonden. Cliënten van indiener zijn helaas tot tweemaal toe niet ingegaan op een verzoek om een persoonlijk overleg. Zij gaven de voorkeur aan overleg met alle omwonenden. Het voordeel van individueel overleg is echter dat beter op de specifieke privé situatie kan worden ingegaan. De gemeente heeft het belang van het overleg met omwonenden steeds onderschreven. De gemeente heeft daarnaast een algemeen maatschappelijk belang te dienen.
 10. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met bouwgrond die te koop zou zijn aan de rand van het centrum. De behoefte is onderbouwd in bijlage 1 bij de toelichting, Ladder duurzame verstedelijking. Gewezen wordt op andere locaties, zoals de Bocholterweg 136 en de locatie van de sporthal. Op dit moment is er echter geen sprake van concrete planvoornemens of een principebesluit voor woningbouwontwikkelingen op andere locaties, zoals de locatie Bocholterweg 136. De locatie van de sporthal is evenmin aan de orde, mocht deze locatie op termijn beschikbaar komen dan kan deze niet voor woningbouw in aanmerking komen vanwege de milieubeperkingen als gevolg van de nabij gelegen voetbalvelden en de tennisbanen. In het principeverzoek is uitgegaan van 21 woningen. Het college heeft destijds besloten dat er minimaal 4 sociale woningen (starterswoningen) in het bouwplan opgenomen dienen te worden. Hiertoe is een tweekapper verruild voor 4 sociale woningen.
 11. De toename van het aantal verkeersbewegingen is relatief beperkt. Er is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een worst case scenario, gebaseerd op het Verkeersmodel Midden-Limburg Weert 2030. Hieraan liggen onder andere verkeerstellingen ten grondslag. De Bergsheisteeg zelf wordt aangepast, zodat men elkaar wel kan passeren. De weg zelf is 3,35 – 3,83 m breed. Aan beide zijden van de weg wordt een strook grasbetontegels aangebracht met een breedte

van 60 cm. Hierdoor wordt de totale wegbreedte 4,55 – 5,03 m. Dit is voldoende om elkaar te passeren. Het parkeren is via een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

12. Zowel op de Bergsheisteeg als op de Bocholterweg ter hoogte van de planontwikkeling is sprake van een 30 km/u regime. De Wet geluidhinder (Wgh) is onder andere van toepassing op woningen. Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dit betekent dat er geen sprake is van een geluidzone. De bestaande verharding op de Bergsheisteeg blijft gehandhaafd. De planbijdrage (toename van de verkeersintensiteit het plan) bedraagt maximaal 182 voertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). De planbijdrage zal zich op de Bocholterweg splitsen in noordelijke en zuidelijke richting. De toename door het plan op de Bocholterweg zal dan ook veel minder dan 182 mvt/e zijn. Ter hoogte van de woningen aan de Bocholterweg bedraagt de verkeersintensiteit 1255 mvt/e. Van de verkeersintensiteit op Bocholterweg is maximaal 182 voertuigbewegingen veroorzaakt door de realisatie van het plan. Door het plan neemt de geluidsbelasting beperkt toe met $(10 \cdot \log(1255/1073)) = 0,7$ dB. Deze toename is niet akoestisch relevant en deze toename van de geluidsbelasting is ook niet waarneembaar voor het menselijke oor. In de praktijk zal de toename van de geluidsbelasting zelfs minder dan 0,7 dB bedragen wanneer rekening wordt gehouden van het splitsen van de planbijdrage in noordelijke en zuidelijke richting op de Bocholterweg.
13. In het Bouwbesluit zijn regels opgenomen ten aanzien van warmtepompen e.d. In de bouwfase zal inderdaad mogelijk sprake zijn van enige hinder. In overleg met de aannemer wordt dan bekeken hoe de hinder zoveel mogelijk beperkt kan worden.
14. Bij de nadere uitwerking is er inderdaad voor gekozen om het vuilwater via de Bergsheisteeg af te voeren en niet zoals in eerste instantie gedacht via de Heidebeemd. Het vuilwater wordt via een vrij verval riool (natuurlijk verval) via de Bergsheisteeg afgevoerd. Het peil van de Heidehof ligt te hoog om het vuilwater via een vrij verval riool (natuurlijk verval) af te kunnen voeren.
15. Zoals uit het ecologisch onderzoek, dat als bijlage 7 aan de toelichting is toegevoegd, blijkt dat er een schuur gesloopt moet worden als gevolg van het planvoornemen. Het dak en de wanden van de te slopen schuur zijn volledig enkelwandig en de schuur is ook van binnen volledig geïnspecteerd. Vleermuisverblijven en (jaarrond beschermde) vogelnesten zijn in de schuur afwezig. Er zijn dus ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in het plangebied. Het plangebied is grotendeels open en bevat geen hoger opgaande vegetatie. In potentie geschikt foerageerbiotoop en vliegroutes voor vleermuizen bevinden zich dan ook enkel langs de randen van het plangebied. Hier bieden bebouwing en erfbeplanting geschikt leefgebied. Bomen met holten zijn afwezig binnen het plangebied, waarmee het voorkomen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten uitgesloten kan worden.
16. Wij zijn van mening dat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij heeft de gemeente een algemeen maatschappelijk belang te dienen.
17. De machtiging is opgevraagd per e-mail d.d. 6 november 2022.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de strook 'Wonen' naast de woning Bergsheisteeg 5 komt de aanduiding 'bijgebouwen' te vervallen.

2. **Zienswijze Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn d.d. 12 oktober 2022, ingekomen 12 oktober 2022.**

De zienswijze is ingediend namens een bewoner van de Bocholterweg. In de zienswijze wordt kort samengevat het volgende aangegeven:

- 1. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Er is geen verkeersonderzoek uitgevoerd en het is onduidelijk of de cijfers die gebruikt worden overeenkomen met de werkelijkheid. Daarnaast kan men elkaar niet passeren op de Bergsheisteeg zonder elkaar te raken. De ontsluiting via de Bergsheisteeg heeft enorme gevolgen voor cliënt van indiener.*
- 2. Het plan tast het woongenot van cliënt van indiener aan. De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot geluidsoverlast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt niet wat de gevolgen van de verkeerstoename zijn voor de omgeving en cliënt van indiener. Daardoor zijn de gevolgen van het plan niet goed onderzocht en is het plan niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.*
- 3. De gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken. De gemeente dient te zorgen voor goede ruimtelijke ordening. Het plangebied zou ook ontsloten kunnen worden via de Zoomweg.*
- 4. Planschade kan voorkomen worden door aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden. Daarom wordt verzocht andere locaties te onderzoeken, waar geen of minder planschade is.*
- 5. Verzocht wordt rekening te houden met de zienswijze en het plan aan te passen.*

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

1. De toename van het aantal verkeersbewegingen is relatief beperkt. Er is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van een worst case scenario, gebaseerd op het Verkeersmodel Midden-Limburg Weert 2030. Hieraan liggen onder andere verkeerstellingen ten grondslag. De Bergsheisteeg zelf wordt aangepast, zodat men elkaar wel kan passeren. De weg zelf is 3,35 – 3,83 m breed. Aan beide zijden van de weg wordt een strook grasbetontegels aangebracht met een breedte van 60 cm. Hierdoor wordt de totale wegbreedte 4,55 – 5,03 m. Dit is voldoende om elkaar te passeren.
2. Zowel op de Bergsheisteeg als op de Bocholterweg ter hoogte van de planontwikkeling is sprake van een 30 km/u regime. De Wet geluidhinder (Wgh) is onder andere van toepassing op woningen. Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dit betekent dat er geen sprake is van een geluidzone.
Door de ruime afstand (12 meter) van de woning van cliënt van indiener tot de wegas van de Bergsheisteeg en de Bocholterweg is het geluid van beide wegen zowel in de huidige als de toekomstige situatie acceptabel.
De planbijdrage (toename van de verkeersintensiteit op het plan) bedraagt maximaal 182 voertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). De planbijdrage zal zich op de Bocholterweg splitsen in noordelijke en zuidelijke richting. De toename door het plan op de Bocholterweg zal dan ook veel minder dan 182 mvt/e.
Ter hoogte van de woningen aan de Bocholterweg bedraagt de verkeersintensiteit 1255 mvt/e. Van de verkeersintensiteit op Bocholterweg is maximaal 182 voertuigbewegingen veroorzaakt door de realisatie van het plan. Door het plan neemt de geluidsbelasting beperkt toe met $(10 \cdot \log(1255/1073)) = 0,7$ dB. Deze toename is niet akoestisch relevant en toename van de geluidsbelasting is ook niet waarneembaar voor het menselijke oor.
In de praktijk zal de toename van de geluidsbelasting zelfs minder dan 0,7 dB

- bedragen wanneer rekening wordt gehouden van het splitsen van de planbijdrage in noordelijke en zuidelijke richting op de Bocholterweg.
3. Reeds sinds 2000 is woningbouw voorzien op voorliggende locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Altweerderheide', dat is vastgesteld in 2001, is dit omschreven. Het gebied Heidebeemd en Eigen Erf was destijds als eerste in beeld voor woningbouw. Daarna zou het gebied Zoomweg-Bergsheisteeg volgen. Het wegnemen van een milieucirkel van de schietbaan aan de Zoomweg 16 was hiervoor nodig. Dit is nogmaals vastgelegd in een in de jaren '00 opgesteld Dorpsontwikkelingsplan. De gemeente is er destijds toe overgegaan om de locatie van de schietbaan te kopen om zo de geluidcirkel weg te nemen. Daarmee stond de weg open voor woningbouw. In het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy, vastgesteld in 2013, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie om de bestemming te wijzigen naar 34 woningen. Dit was exclusief de locatie Zoomweg 18 en zonder uitweg op de Zoomweg. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' in 2018 is de wijzigingsbevoegdheid geschrapt en is in reactie op een zienswijze van de dorpsraad toegezegd dat woningbouw alsnog mogelijk is, mits uiterlijk op 1 januari 2020 een planvoornemen zou worden ingediend. Daarmee zijn verwachtingen gewekt en ligt het voornemen voor woningbouw op voorliggende locatie al langere tijd vast. Een ontsluiting via de Zoomweg is onderzocht en niet mogelijk en haalbaar gebleken. Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.
 4. Zoals hiervoor aangegeven is er ons inziens wel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Onder punt 3. is aangegeven waarom voor de locatie Bergsheisteeg is geopteerd. De ontwikkeling van andere locaties ligt niet voor en is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.
 5. Er is veel aandacht besteed aan het plan en de ontsluiting via de Bergsheisteeg. Ons inziens is er rekening gehouden met de belangen van de omwonenden en is er sprake van een zorgvuldig traject. Wij zien geen reden om het plan aan te passen dan wel het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. **Zienswijze ARAG SE Nederland, Postbus 230, 3830 AE Leusden, d.d. 21 oktober 2022, ingekomen 21 oktober 2022, aangevuld d.d. 7 november 2022**

Op 10 oktober 2022 is een pro forma zienswijze ingekomen. De gemeente heeft indiener tot en met uiterlijk 26 oktober 2022 de gelegenheid gegeven om de pro forma zienswijze aan te vullen met de gemotiveerde zienswijzen. De zienswijze is ingediend namens een bewoonster van de Bocholterweg en een bewoner van de Bergsheisteeg. In de zienswijze wordt kort samengevat het volgende aangegeven:

1. *Het initiële plan op deze locatie heeft geen doorgang gevonden bij gebrek aan belangstelling. Door de gemeente was aangegeven dat er te weinig vraag naar woningen zou zijn. Dit laatste blijkt ook uit de vraag, woningen en bouwpercelen worden maar moeizaam verkocht of helemaal niet verkocht. Onduidelijk is waarom er nu wel behoefte bestaat aan voorziene woningen. Gevraagd wordt om uitleg voor de ommezwaai.*
2. *Er wordt verwezen naar een ander bouwplan aan de Bocholterweg dat op de planning staat. Gevraagd wordt of hier rekening mee gehouden is bij het vaststellen van de behoefte.*
3. *Na afwijzing van het initiële plan destijds is tijdens een gemeenteraadsvergadering opgemerkt dat het plan Bergsheisteeg nooit meer doorgang zou vinden. Gevraagd wordt hoe dit plan zich verhoudt tot de destijds gedane toezegging.*

4. *Cliënten van indiener hebben geen bezwaren tegen woningbouw mits dit kleinschalig van aard is en het landelijk karakter van de woningen wordt gewaarborgd. Voorliggend plan is niet kleinschalig, getuige onder andere de maximale bouwhoogte met een afwijkingsbevoegdheid van 10%, en niet landelijk.*
5. *Er wordt bezwaar gemaakt tegen de ontsluiting via de Bergsheisteeg. De straat is hier niet geschikt voor. In het verleden, bij eerdere plannen, werd de Bergsheisteeg niet gebruikt voor ontsluiting. De weg wordt regelmatig gebruikt door grote landbouwwerktuigen. Het aantal verkeersbewegingen gaat in grote mate toenemen. Cliënten van indiener pleiten voor een ontsluiting op de Zoomweg.*
6. *In de toelichting is het planvoornemen opgenomen om de maximale snelheid te verlagen en een parkeerverbod in te stellen. Het verzoek is deze maatregelen in de planregels te borgen.*
7. *De waterhuishouding is punt van zorg. Het gebied is van oorsprong moerassig hetgeen de waterhuishouding bemoeilijkt. Een in de Bergsheisteeg aangelegde kolk ligt te hoog, zodat natte voeten bij de woning van cliënt van indiener niet uitgesloten kunnen worden. De vraag is in hoeverre deze problematiek is opgenomen in de planregels.*
8. *Er wordt nog een keer teruggekomen op de bouwhoogte. De bouwhoogte van de woningen van cliënten van indiener zijn een stuk lager dan de bouwhoogte zoals toegelaten in het plan. Cliënten van indiener zijn van mening dat de bouwhoogte verlaagd dient te worden.*
9. *Verzocht wordt primair het bestemmingsplan niet vast te stellen of subsidiaire enkel tot vaststelling over te gaan met inachtneming van de zienswijze.*
10. *In de stikstofberekening ontbreekt de berekening voor de bouwfase.*

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

1. Het is correct dat het initiële plan voor 34 woningen geen doorgang heeft gevonden. Dit is mede ingegeven door de crisis, die in 2008 begon. In de Structuurvisie Weert 2025, vastgesteld op 11 december 2013, is onder andere vastgelegd dat alle wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen bij de volgende herziening komen te vervallen. Dit is geëffectueerd bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen in 2018. In 2019 begon echter de druk op de woningmarkt toe te nemen. De afgelopen periode is de druk enorm gestegen met prijsstijgingen tot gevolg, zo ook in Altweerterheide. In en na de crisisperiode die in 2008 begon stonden woningen en bouw kavels langere tijd te koop. Daarvan is nu echter geen sprake meer. Het aantal de koop staande woningen is ongekend laag. In de ladderonderbouwing (bijlage 1 bij de toelichting) is de behoefte onderbouwd. Verder groeit het aantal huishoudens in Weert harder dan waar in de prognose van Etil 2021 van uit is gegaan en waarmee rekening is gehouden in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Dat is de reden dat de gemeenten in Midden-Limburg een ambitie hebben geformuleerd, voor Weert is die ambitie de bouw van netto 200-225 woningen per jaar. Ook in het Coalitieprogramma 2022-2026 Samen doen, Eerlijk, Sociaal en Ambitueus is een stevige woningbouwambitie van 250 woningen per jaar opgenomen. Tot slot betekent de Nationale woon- en bouwagenda dat alle gemeenten een steentje bijdragen aan de bouwopgave van 900.000 woningen tot 2030 en om het woningtekort van 300.000 woningen terug te dringen. De provincie Limburg heeft hiertoe een bod gedaan aan de minister. De Woondeal wordt op dit moment nader uitgewerkt. Voor provincie en gemeente is bouwen in de kernen belangrijk in het kader van de leefbaarheid. Dit blijkt tevens uit de grote belangstelling voor de informatiebijeenkomst op 12 september 2022. Tot slot wordt overwogen dat er in Altweerterheide sprake is van een stevige kwalitatieve woningbehoefte, dat wil zeggen levensloopbestendige woningen, betaalbare woningen voor starters en bouw kavels. Het plan voorziet hier in.

2. Er wordt waarschijnlijk gewezen op de locatie Bocholteweg 136. Hier is echter (nog) geen sprake van een plan en hiervoor is geen principeverzoek ingediend noch een principebesluit genomen. De eigenaar oriënteert zich op de mogelijkheden.
3. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld. In het raadsbesluit van het vastgestelde bestemmingsplan in 2018 is zelfs toegezegd door de raad dat het plan alsnog doorgang kan vinden wanneer er voor 1 januari 2020 een plan wordt ingediend, zulks naar aanleiding van een zienswijze van de dorpsraad. Dat is gebeurd.
4. Wij zijn van oordeel dat er met 23 woningen sprake is van een kleinschalig plan. De bouwhoogten worden beperkt, met een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m voor de woningen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Bocholterweg. Voor de drie bouwkavels aan de Bergsheisteeg wordt aangesloten op de bouwhoogten voor woningen in het buitengebied (goothoogte maximaal 5,5 m en bouwhoogte van maximaal 8 m). De woningen aan de zuidwest zijde van het plangebied krijgen een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 m. Dit staat tegenover een maximale goothoogte voor nieuwe woningen van maximaal 6 m of 7 m en een maximale bouwhoogte van 10 m in andere nieuwbouwplannen in Weert. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat de hedendaagse eisen voor verdiepingshoogten tot gevolg heeft dat hoogten hoger worden. Overigens zijn de hoogten zodanig dat het niet mogelijk is om een woning in twee verdiepingen met kap te bouwen in voorliggend plan, waarbij er sprake is van een zolderverdieping. Ten aanzien van de afwijking van 10% overwegen wij dat dit in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Weert van toepassing is en dat wij van mening zijn dat er geen sprake kan zijn van rechtsongelijkheid. Dat is de reden dat de afwijking van 10% ook hier van toepassing is.
5. Een ontsluiting aan de Zoomweg is niet mogelijk en haalbaar gebleken. De Bergsheisteeg wordt aangepast zoals overwogen onder punt 1 van zienswijze 2. De Bergsheisteeg is een doodlopende weg met verspreid liggend bestaande woningen en aangrenzend een beperkt aantal agrarische percelen. De intensiteit blijft ons inziens beperkt, bovendien zal verreweg het meeste verkeer als gevolg van de nieuwbouw het plan indraaien en niet tot het einde van de Bergsheisteeg rijden.
6. In de toelichting is niet opgenomen dat de maximale snelheid verlaagd wordt. Dit is ook niet mogelijk, het regime is maar 30 km/h. Ten aanzien van het parkeerverbod wordt overwogen dat dit een inrichtingsmaatregel is die niet in het bestemmingsplan vastgelegd wordt. Overigens is in het inrichtingsplan bebording opgenomen waarmee een parkeerverbod is vastgelegd, alsmede parkeercoffers op het groene pleintje centraal in het plangebied.
7. Als gevolg van de zienswijze voor wat betreft het aspect water worden de regels van het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat de aanleg en instandhouding van waterbergende voorzieningen publiekrechtelijk geborgd wordt en waarbij de capaciteit wordt vastgelegd. Zie hiervoor de aanpassingen zoals opgesomd aan het einde van deze zienswijze.
8. Voor wat betreft de bouwhoogten wordt naar de reactie onder punt 4 verwezen. Daarbij wordt overwogen dat zowel de woning Bergsheisteeg 3 (buitengebied) als de bestaande woningen aan de Bocholterweg naast de woningen van cliënten van indiener hoger zijn dan de woningen van cliënten van indieners.
9. Met de aanpassing zoals hieronder geformuleerd wordt tegemoetgekomen op de zienswijze voor wat betreft het aspect water. Voor het overige zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
10. Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen belemmeringen zijn als gevolg van de stikstofuitstoot in de bouwfase voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Regels:

- Invoegen artikel 3.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging
De aanleg van verhardingen in de bestemming 'Verkeer' en het bebouwen van gronden in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging 1' is slechts toegestaan als in de bestemming 'Verkeer' is voorzien in de aanleg en instandhouding van een wadi en waterbuffer met een ledigingstijd van minder dan 24 uur, met een bergingscapaciteit in de openbare ruimte van 900 m³, een en ander op de wijze zoals dit is aangegeven op het Inrichtingsplan Bergsheisteeg, dat als Bijlage 1 aan de regels is toegevoegd.
- Artikel 3.2.1 hernoemen naar artikel 3.2.2
- Invoegen artikel 4.2.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging projectmatige woningbouw
Op gronden met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als in de bestemming 'Verkeer' is voorzien in de aanleg en instandhouding van een wadi en waterbuffer met een ledigingstijd van minder dan 24 uur, met een bergingscapaciteit in de openbare ruimte van 900 m³, een en ander op de wijze zoals dit is aangegeven op het Inrichtingsplan Bergsheisteeg, dat als Bijlage 1 aan de regels is toegevoegd.
- Artikel 4.2.3 hernoemen naar 4.2.4 en als volgt wijzigen:
4.2.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging bouwkavels
Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging 2' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is. Om dit te beoordelen dient de infiltratie-/opvangvoorziening op de bouwtekeningen te worden aangegeven en zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructietekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij dienen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie-onderzoeken te worden overgelegd op grond waarvan de infiltratie-/opvangvoorziening is ontworpen.
- Artikel 4.2.4 hernoemen naar artikel 4.2.5
- Artikel 4.2.5 hernoemen naar artikel 4.2.6
- Artikel 4.2.6 hernoemen naar artikel 4.2.7
- Artikel 4.5.3 kan vervallen

Toevoegen aan de regels:

- Bijlage 1 Inrichtingsplan Bergsheisteeg

Verbeelding:

- In de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de kavels 4 tot en met 23 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging 1' toevoegen.
- In de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de kavels 1 tot en met 3 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – waterberging 2' toevoegen.

Toelichting:

- De stikstofberekening in de bouwfase wordt aan bijlage 4 van de toelichting toegevoegd.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' 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 'Bergsheisteeg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBergsheisteeg2-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' 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 25 januari 2023.

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