

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-20788
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 20783
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

**Onderwerp**

8 Zelfstandige woningen Julianastraat 26 in Stramproy

**Voorstel**

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisering van 8 woningen aan de Julianastraat 26 in Stramproy met toepassing van een omgevingsvergunning (uitgebreid) of een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).
2. Deze principetoestemming in tijd te beperken tot één jaar.

**Inleiding**

Woningstichting St. Joseph heeft een verzoek ingediend om op de locatie van de voormalige drogisterij met bovenwoning aan de Julianastraat 26, acht zelfstandige woningen in de sociale huursector te realiseren. Vanwege de slechte kwaliteit wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vindt er nieuwbouw plaats. Vijf woningen worden op de begane grond en drie woningen op de eerste verdieping gerealiseerd. De woningen op de begane grond worden voorzien van een patio(tuin), twee van de woningen op de eerste verdieping krijgen een dakterras.

De bebouwing wordt aan beide zijden drie meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd, aan de linkerzijde van de bebouwing komt een inrit, aan de rechterzijde zijn de buitenruimtes voor de appartementen gepland. Op het achterterrein zijn 8 parkeerplaatsen geprojecteerd.

Het perceel is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' en heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel'.

Weert, 27 oktober 2017  De directeur,	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">S</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 10%;">B</td> <td style="width: 10%;">W</td> <td style="width: 10%;">W</td> <td style="width: 10%;">W</td> <td style="width: 10%;">W</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>WE</td> <td>PS</td> <td>GG</td> <td>MvdH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>akkoord</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>bespreken</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	S		B	W	W	W	W				WE	PS	GG	MvdH		akkoord							bespreken					
S		B	W	W	W	W																							
			WE	PS	GG	MvdH																							
	akkoord																												
	bespreken																												
Soort besluit: Besluit college	05.12.2017																												

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 5

De secretaris,

## **Beoogd effect/doel**

Het doel is de leegstand op te heffen en een nuttig gebruik voor het pand te bewerkstelligen. Daarnaast wordt met dit voorstel ingespeeld op de woonbehoefte in de kern Stramproy.

## **Argumenten**

### *1.1. Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025*

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt-, en dorpswinkel-centra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie aan de Julianastraat 26 ligt buiten het dorpswinkelcentra en is daarmee geen kansrijk gebied. Het is derhalve een positieve ontwikkeling dat de aanduiding 'detailhandel' op deze locatie komt te vervallen. Het betreft hier een te verwijderen detailhandelsoppervlakte van 559 m<sup>2</sup>.

Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij, 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij – 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. Dat is hier het geval. Het betreffende pand staat al ca. 7 jaar leeg en is aan het vervallen.

### *1.2 Er wordt niet meer bebouwing toegevoegd.*

Het initiatief gaat uit van een hoofdmassa van 2 lagen met een 1-laagse 'aanbouw'. De voorgestelde hoofdbebouwing past in het vigerende bouwvlak van het bestemmingsplan. De voorgestelde massa (indicatief nu geduid) komt nagenoeg overeen met de massa van het huidige gebouw.

### *1.3 Er is grote vraag naar kleinere woningen.*

In het woongebouw worden 8 woonunits gerealiseerd in de sociale huursector. Er is een grote (tijdelijke) behoefte aan goedkope huurwoningen voor kleine huishoudens. Uw college heeft op 19 april 2016 de notitie 'Een tijdelijk thuis, een onorthodoxe aanpak van een huisvestingsvraagstuk' vastgesteld. Hierin staat onderbouwd dat Weert ongeveer 200 extra woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens moet ontwikkelen in de goedkope huursector. Verder is de druk op de huurmarkt in Stramproy groot. In het kader van de prestatieafspraken is met de Woningstichting afgesproken met name naar locaties met bestaand vastgoed, dicht bij het centrum, te kijken waar het gaat om de invulling van de behoefte.

### *2.1 Slapende principetoezeggingen dienen te worden voorkomen.*

Als de initiatiefnemer van deze toestemming gebruik wil maken, dan dient uiterlijk 1 december 2018 een ontvankelijk omgevingsvergunning/ontwerp bestemmingsplan te zijn ontvangen. Dat wil zeggen een omgevingsvergunning of ontwerp bestemmingsplan die voldoen aan alle (wettelijke) eisen om in procedure te kunnen worden gebracht. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedures openstaan voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij geïndene redenen tot het niet doorgaan van het plan.

Initiatiefnemer wordt er bovendien uitdrukkelijk op gewezen dat dit een principetoeestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 De nieuwe bebouwing moet passen binnen de omgeving.*

Er dient voldoende aandacht te zijn voor onder andere de verkeerskundige en stedenbouwkundige aspecten. De nieuwe bebouwing moet op een veilige manier worden ontsloten op de Julianastraat en er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op het eigen perceel. De nieuwe bebouwing moet daarnaast (stedenbouwkundig) aansluiten op de bestaande bebouwing in de Julianastraat.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

### *Financiële gevolgen*

De legeskosten voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen € 5.674,70 (prijsspeil 2017) en voor een bestemmingsplanherziening bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). Deze kosten komen boven op de bouwleges. De leges voor dit principeverzoek bedraagt € 817,09 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor de Omgevingsvergunning (uitgebreid) wanneer de ontwikkeling door gaat.

### *Personele gevolgen*

Niet van toepassing.

### *Juridische gevolgen*

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

## **Uitvoering/evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

Marian Arts (Ruimte & Economie)  
Selma van Mensvoort (Ruimte & Economie)

### Extern:

Paul Sebregts (Woningstichting St. Joseph)

## **Bijlagen**

Principeverzoek  
Antwoordbrief

Woningstichting St. Joseph  
Sint Willibrordusstraat 2A  
6039 CA STRAMPROY

Weert, **07 DEC. 2017**

Onderwerp : Julianastraat 26  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 20783/23315

Beste heer Sebregts,

Op 12 oktober 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin doet u het verzoek om op de locatie van de voormalige drogisterij met bovenwoning aan de Julianastraat 26 acht zelfstandige woningen te realiseren.

#### **Bestemmingsplan**

Betreffend perceel aan de Julianastraat is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Altweeerterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' en heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel'. Binnen deze bestemming zijn niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Het verzoek is behandeld in onze collegevergadering van 5 december jl. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In deze brief wordt u nader geïnformeerd over ons besluit.

#### **Overweging**

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt-, en dorpswinkel-centra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie aan de Julianastraat 26 ligt buiten het dorpswinkelcentra en is daarmee geen kansrijk gebied. Het is derhalve een positieve ontwikkeling dat de aanduiding 'detailhandel' op deze locatie komt te vervallen. Het betreft hier een te verwijderen detailhandelsoppervlakte van 559 m<sup>2</sup>.

Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij, 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij, 1

eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. Dat is hier het geval. Het betreffende pand staat al ca. 7 jaar leeg en is aan het vervallen.

Het initiatief gaat uit van een hoofdmassa van 2 lagen met een 1-laagse 'aanbouw'. De voorgestelde hoofdbebouwing past in het vigerende bouwvlak van het bestemmingsplan. De voorgestelde massa (indicatief nu geduid) komt nagenoeg overeen met de massa van het huidige gebouw.

In het woongebouw worden 8 woonunits gerealiseerd in de sociale huursector. Er is een grote (tijdelijke) behoefte aan goedkope huurwoningen voor kleine huishoudens. Op 19 april 2016 is de notitie 'Een tijdelijk thuis, een onorthodoxe aanpak van een huisvestingsvraagstuk' vastgesteld. Hierin staat onderbouwd dat Weert ongeveer 200 extra woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens moet ontwikkelen in de goedkope huursector. Verder is de druk op de huurmarkt in Stramproy groot. In het kader van de prestatieafspraken is met u afgesproken met name naar locaties met bestaand vastgoed, dicht bij het centrum, te kijken waar het gaat om de invulling van de behoefte.

We verlenen derhalve in principe medewerking aan uw verzoek onder de voorwaarden dat er voldoende aandacht moet zijn voor onder andere de verkeerskundige en stedenbouwkundige aspecten. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing op een veilige manier moet worden ontsloten op de Julianastraat en er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op het eigen perceel. De nieuwe bebouwing moet daarnaast (stedenbouwkundig) aansluiten op de bestaande bebouwing in de Julianastraat.

#### **Procedure**

De woningen kunnen mogelijk worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning uitgebreid.

In de hierbij gevoegde bijlagen is aangegeven hoe de procedures er globaal uitziet en aan welke wettelijke eisen deze dienen te voldoen.

#### **Planschadeovereenkomst**

In verband met de uitvoerbaarheid van het plan wordt met u een planschadeverhaalovereenkomst gesloten om te verzekeren dat het plan economisch uitvoerbaar is.

#### **Clausule**

Wij wijzen er uitdrukkelijk op, dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als u van deze toestemming gebruik wilt maken, dienen wij uiterlijk 1 december 2018 een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan of omgevingsvergunning (uitgebreid) te ontvangen. Wij maken hierbij de kanttekening dat deze procedure openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden tot het aanpassen en in het uiterste geval bij gegronde redenen tot het niet doorgaan van het plan.

#### **Leges**

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijsspeil 2017) en voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) € 5.674,70. De leges van dit principeverzoek bedragen € 817,09 (prijsspeil 2017). Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek wordt u separaat toegezonden.

**Tot slot**

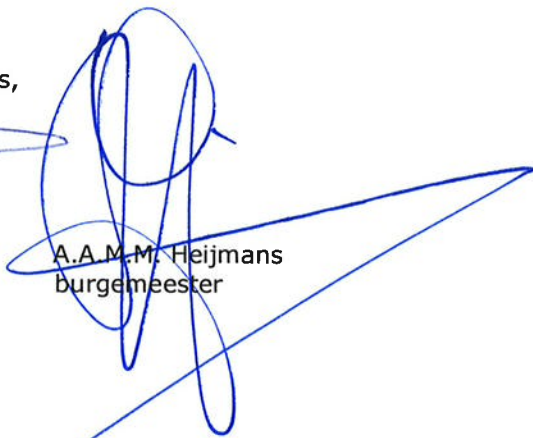
Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Anouk Beurskens op telefoonnummer 0495-575236 (maandag, dinsdag of donderdag) of via de mail: a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,



G. Brinkman  
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

Bijlagen : 2

## **Bijlage**

### **Omgevingsvergunning (uitgebreid)**

De te volgen procedure voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor deze uitgebreide procedure bedragen de legeskosten € 5.674,70 (prijspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting en een digitale verbeelding.

### **De in de toelichting te verwerken gegevens**

1. Zie Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
2. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
3. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
4. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
  - planologische onderbouwing;
  - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
  - motivatie project;
  - duurzaamheid;
  - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

### **Bevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid). In een aantal gevallen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

### **Procedure**

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door B en W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
  - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen

- b. wijzigingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
- 4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
- 5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond;

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

- 1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft de toelichting aan:
  - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
  - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.



## **Bijlage**

### **Bestemmingsplan**

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

### **De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens**

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
  - planologische onderbouwing;
  - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
  - motivatie project;
  - duurzaamheid;
  - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

### **Bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

### **Procedure**

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
  - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
  - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

### **Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening**

#### **Artikel 3.1.6**

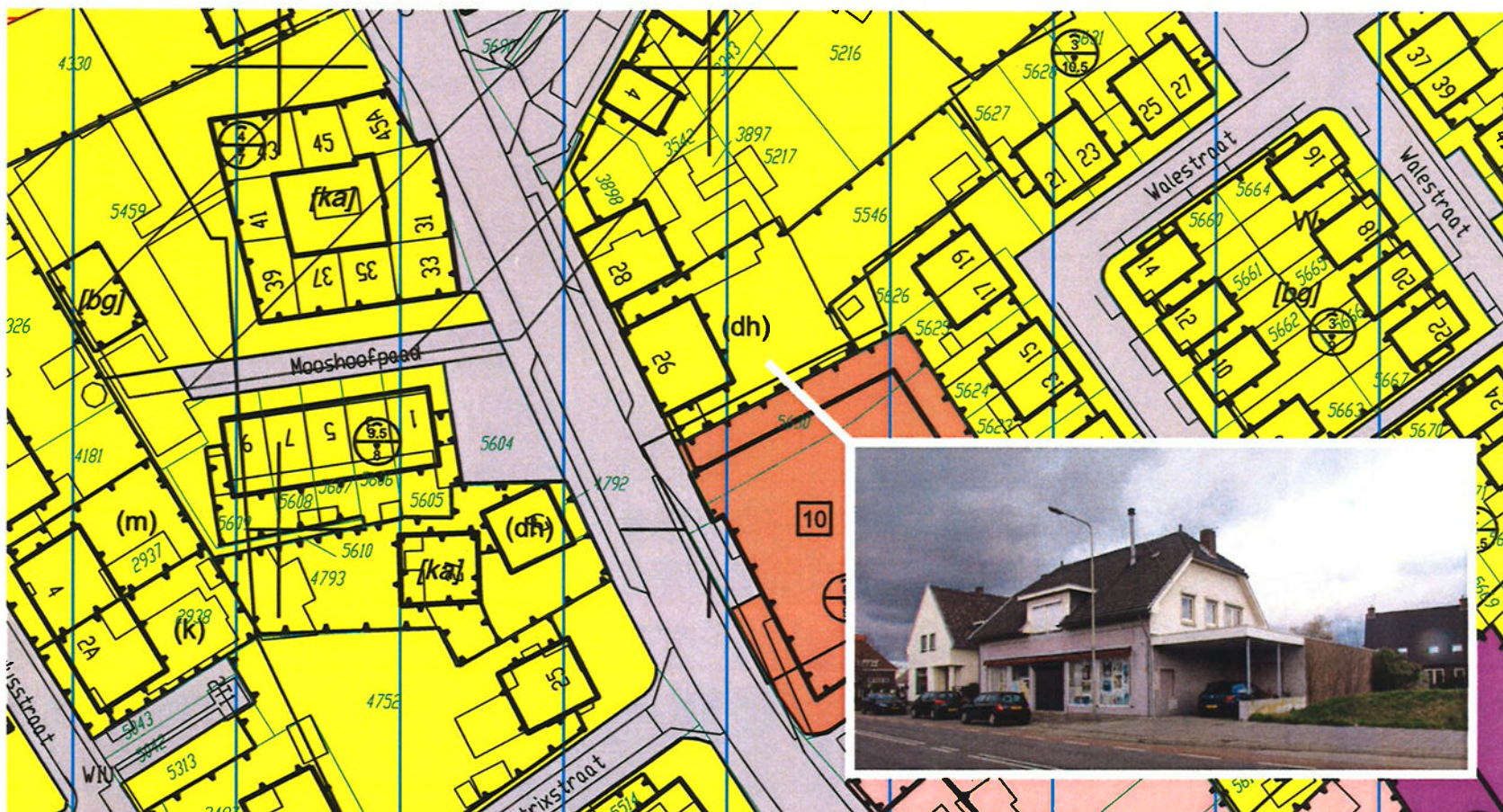
1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
  - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
  - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
  - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
  - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
  - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
  - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
  - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
  - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
  - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
  - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

**Artikel 3.1.7.** bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

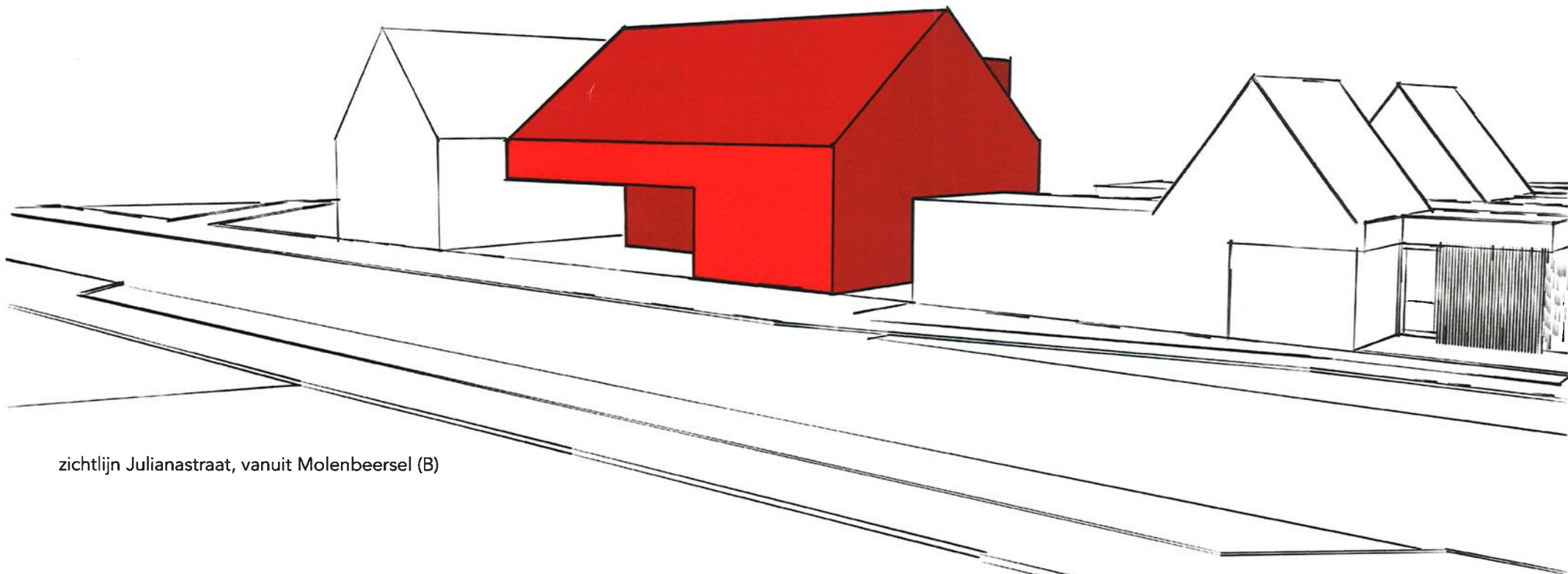
**Artikel 3.3.1**

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
  - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
  - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.



Bestemmingsplan Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy 2013, blad 6  
Julianastraat 26 | 6039 AJ Stramproy  
Kadastrale gemeente Stramproy | sectie D | nummer 5546  
bestemming wonen | goothoogte 6 meter | nokhoogte 9 meter





zichtlijn Julianastraat, vanuit Molenbeersel (B)

**Inhoud**

- hoofdgebouw = 1.340 m<sup>3</sup>

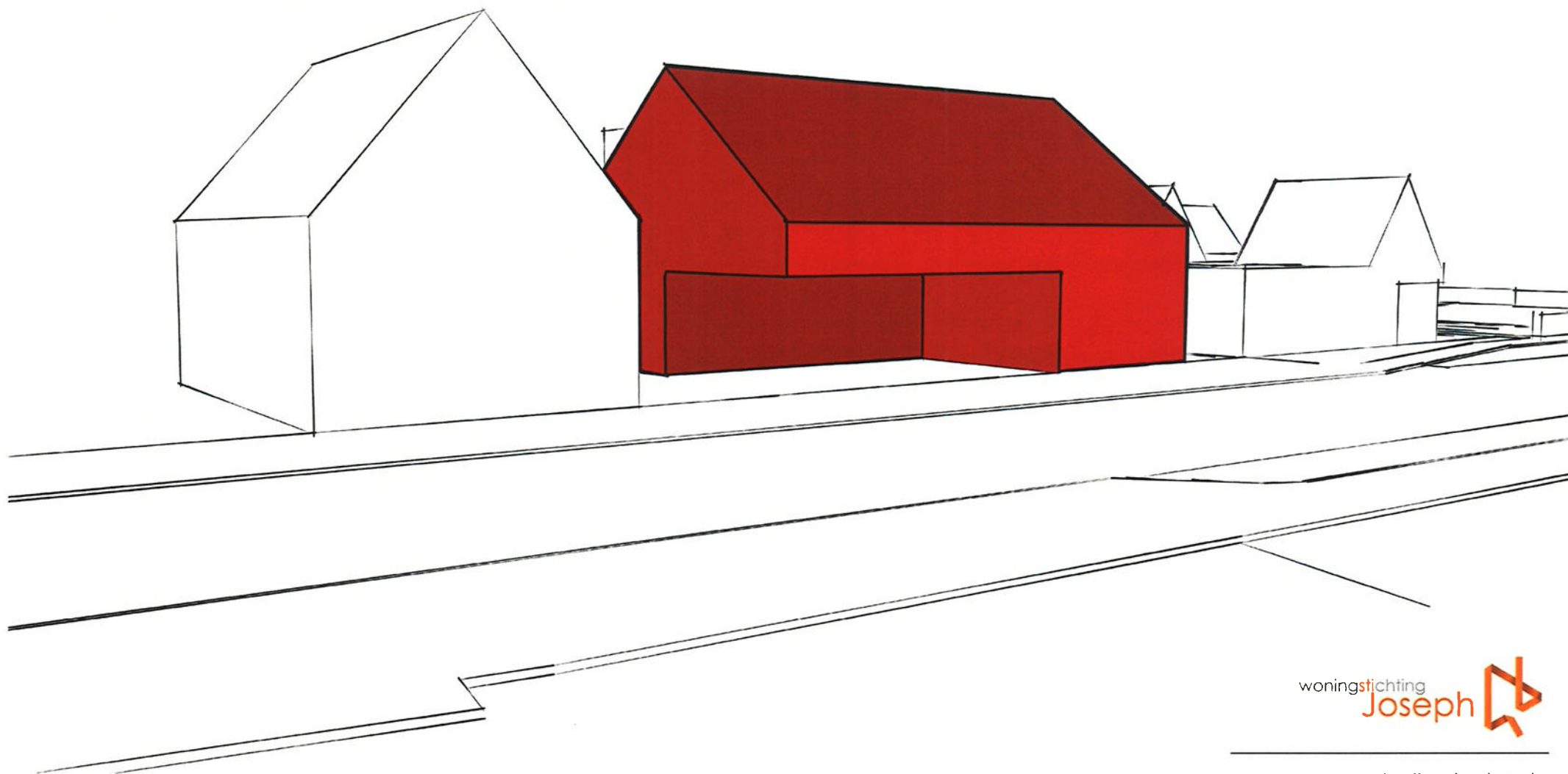
- dakkapel = 65 m<sup>3</sup>

- achterbouw = 770 m<sup>3</sup>

totaal = 2.175 m<sup>3</sup>

**bouwkosten**

/ m<sup>3</sup> = € 350,- = € 760.000,-



zichtlijn Julianastraat, vanuit Weert



Het hoofdgebouwwak ligt, net als in de huidige situatie, gelijk met het trottoir en sluit daarmee aan op de naastgelegen bebouwing. Aan beide zijden blijft 3 meter onbebouwd. Aan de rechterzijde wordt deze ruimte gebruikt als tuin *patio*. Aan de linkerzijde komt de inrit met een achterom en parkeervoorzieningen voor de bewoners. Voor een veilige verkeerssituatie wordt een deel van het hoofdgebouw teruggelegd. Hier ontstaat een overdekte tuin voor appartement 5.