raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	:	Ruimte & Economie en Projectbureau	Raadsvoorstel: DJ-1676158
Naam opsteller voorstel	:	Marian Arts en Roeland Kolkmeijer M.Arts@weert.nl / 0495-575221 - 0495-575330	Zaaknummer: 1676155
Portefeuillehouder	:	drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Ontwikkeling woongebied Lewieze, Veldstraat 73 Stramproy.

Voorstel

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft op 15 december 2020 in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Veldstraat 73 en omliggende gronden te Stramproy naar woningbouw, waarbij uitgegaan wordt van een toevoeging van 40 woningen (11 levensloopbestendige woningen projectbouw en 29 bouwkavels).

Het college heeft op 25 januari 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 22 maart 2022 ingestemd met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.', met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze', met het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Het initiatief heeft betrekking op een intensief veehouderijbedrijf (pluimveehouderij). De locatie is niet toekomstbestendig. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt vanwege de ligging in de directe omgeving van het bebouwd gebied van Stramproy met woningbouw en solitaire woningen direct grenzend aan de locatie. Er doet zich de mogelijkheid voor het bedrijf te verplaatsen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch –Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen'. De woning Crixstraat 10 betreft een agrarische bedrijfswoning (met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning') binnen het agrarisch bouwblok van de Veldstraat 73, dat met voorliggende ontwikkeling komt te vervallen. De woning blijft behouden en

dient omgezet te worden naar een woonbestemming. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het doel is tempo te houden op woningbouwontwikkeling.

Argumenten

1.Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de bouwplannen en de omheining van de private buitenruimte.
Het gebied is welstandvrij. Op grond van een beeldkwaliteitsplan kunnen nadere eisen worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet op materiaalgebruik van de woningen en vormgeving van de erfafscheidingen. Het bevat geen voorwaarden die met architectuur te maken hebben. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ambtelijk plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro).

2.1 Stramproy kent nog een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte.
De gemeente heeft geen gronden om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. De gemeente is zodoende afhankelijk van initiatieven van derden. Er zijn woningbouwplannen in voorbereiding/uitvoering.

plan	aantal woningen	status
Lambroek	35	in afwachting van uitspraak Raad van State
Walestraat	9	in aanbouw
Burgemeester Smeijersweg	11	in aanbouw
Mgr. Nolensstraat	10	vergunning is verleend
div. incidentele plannen	11	deels in uitvoering/vergunning verleend
Veldstraat 73	41	in voorbereiding
Totaal per 1-1-2022	117	

Per 1 januari 2021 bedroeg de planvoorraad in Stramproy 121 woningen.

Op grond van Etil 2019 (update) groeit Stramproy met 171 huishoudens in de periode vanaf 2018 en wordt de top in 2031/2032 bereikt. In 2018 tot en met 2021 zijn per saldo 36 woningen toegevoegd in Stramproy. Er is zodoende een kwantitatieve behoefte van 135 woningen tot 2031. Met de bestaande woningbouwplannen is de gemeente goed op weg om te voorzien in de behoefte op middellange termijn.

2.2 De druk op de woningmarkt is groot.
Afgelopen jaren is de woningbouw achtergebleven bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dat is mede de reden dat de druk op de woningmarkt ongekend hoog is. Het aantal te koop staande woningen in Stramproy is met 11 woningen historisch laag, hiervan zijn 5 woningen in onderhandeling en zodoende zijn er maar 6 woningen beschikbaar.

2.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningbehoefte in Stramproy.
In het coalitieprogramma 'Samen Doen: Eerlijk, Sociaal en Ambitieus' zijn tempo houden op bouwontwikkeling, bouwen op basis van de behoefte en woningbouw in de kerkdorpen opgenomen. Onderkend is dat aanvullende woningbouw in Stramproy nodig is. Het plan Veldstraat 73 voorziet in een programma met 11 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen en voor het overige bouwkavels en is daarmee een mooie

aanvulling op de andere woningbouwontwikkelingen in Stramproy. Bouwkavels zijn slechts beperkt voorzien in het plan Lambroek. Zodoende wordt ingezet op doorstroming, zodat andere woningen, waaronder woningen voor starters, vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.

2.4 Aan de stedenbouwkundige opzet heeft een analyse van de historie ten grondslag gelegen.
Het voorkeursmodel zorgt voor een hoogwaardig woongebied met ruime percelen rondom een centraal groen plein. Dit groene plein vormt het hart van dit nieuwe buurtschap waar een groot deel van de woningen op uitkijkt en zorgt voor gemeenschapszin. Vooral als in de toekomst de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk worden voor dit groene plein dat verwijst naar de vele brinkjes die gehucht Bergeroth in het verleden rijk was en die nog steeds zichtbaar zijn. Het groene plein is met dorpse straten met groene bermen verbonden met de Crixstraat en Boschstraat. Dit zorgt voor verbondenheid met en verfijning van de voormalige fijnmazige structuur van landwegen die Bergeroth vormde. De woningen op de overgang van bebouwd gebied naar buitengebied liggen deels met de achtertuinen naar het buitengebied en deels met de voortuinen naar het buitengebied. Hierdoor ontstaat een passend en gevarieerd beeld richting het buitengebied waarbij de woningen opgaan in het groen van de tuinen. Om de kwaliteit van de bebouwing te borgen is een beeldkwaliteitsplan aan de ontwikkeling gekoppeld.

2.5 Het initiatief past binnen de Landbouwvisie Weert 2030, niet méér maar beter.
Een van de waarden zoals benoemd in de landbouwvisie is (positieve) gezondheid. De fysieke leefomgeving, ook die in het buitengebied, speelt een rol in het sociaal domein: een veilige, gezonde en sociale woonomgeving draagt bij aan de maatschappelijke effecten die we willen bereiken in het sociaal domein. Het gaat dan om positieve gezondheid, om je prettig voelen in je eigen buurt, de wijze waarop de publieke ruimte is ingericht, wonen met voldoende recreatieve en natuurrijke voorzieningen in de buurt en de mogelijkheid hebben daar gebruik van te maken. Dit betekent wel dat het nodig is dat die fysieke leefomgeving wint aan kwaliteit: vermindering van emissie (o.a. geuroverlast en fijnstof) is een voorwaarde om de schadelijke effecten voor mens, dier en natuur te voorkomen. In dit geval wordt een knelsituatie opgelost. Er is sprake van een overbelaste situatie met betrekking tot geur en fijnstof.

Voor wat betreft geur is getoetst aan de geurnormen, die in de Verordening geurhinder en veehouderij zijn vastgelegd voor uitbreidingswijken. De locatie ligt in het buitengebied en hier geldt volgens de geurverordening een norm van 14 ou. Hier had strikt genomen aan getoetst moeten worden. Voor uitbreidingswijken, zoals Laarveld en Vrouwenhof, is een geurnorm van 8 ou vastgelegd in de verordening. Deze norm van 8 ou is, in afwijking van de geurverordening, ook de maatstaf geweest voor voorliggend plan. Hieraan wordt voldaan.

In de huidige situatie is er op het perceel een pluimveebedrijf (Veldstraat 73) aanwezig. Dit pluimveebedrijf zorgt bij de woningen in de kern van Stramproy ook voor enige hinder (zoals geurhinder). De omliggende woningen van het pluimveebedrijf liggen op een korte afstand van het pluimveebedrijf. Door de ontwikkeling van de nieuwe woningen verdwijnt het pluimveebedrijf op de Veldstraat 73 en vermindert hierdoor de hinder zoals geurhinder op de bestaande woningen in de kern van Stramproy. Daarmee worden de effecten op de gezondheid van de bewoners in de kern van Stramproy door de omliggende veehouderijen ook verkleind. Gesteld kan dan ook worden dat door de realisatie van de woningen (en de daarmee samenhangende beëindiging van het pluimveebedrijf Veldstraat 73) er een overall positief effect op de gezondheid is van de (bestaande en nieuwe) bewoners in de kern van Stramproy.

3.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.

4.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 (€ 74.667,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. Er zijn afspraken gemaakt over gemeentegrond die door NERA Stramproy BV dient te worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling (202 m², € 10.100,-). Tot slot is een afspraak gemaakt over een bankgarantie met betrekking tot planschade en het woonrijp maken en er is een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (€ 150.000,-) overeen gekomen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V8101). De financiële verwerking vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot vaststelling van dit bestemmingsplan bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). 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: 4.960 m², € 25.600,- (onderhoudskosten post Verhardingen).
Openbare verlichting: 17 lichtmasten, € 850,- (onderhoudskosten post OV-VRI).
Groen: 3.600 m², 130 m greppel en 32 bomen, € 1.149,50 (onderhoudskosten post Groen).
Water & Riolering: Riool DWA, riool RWA, putten, kolken, duikers, drainage, € 2.465,- (onderhoudskosten post Water & Riolering).
Het onderhoud van de waterbuffers maakt onderdeel uit van de post groen.

Daartegenover staan hogere OZB inkomsten.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 13 juli 2022 zal het plan naar verwachting begin september 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en dorpsraad persoonlijk op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Op 5 april 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden voor inwoners, stakeholders en dorpsraad.

Het college heeft op 30 maart 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 31 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 mei 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Per e-mail d.d. 6 april 2022 heeft het Waterschap Limburg laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Per e-mail d.d. 22 april 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.

Bijlagen

Bijlage 1: Overeenkomst
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze
Bijlage 3: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Toelichting
Bijlage 4: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Regels
Bijlage 5: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Verbeelding
Bijlage 6: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage bij regels
Bijlage 7: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 1 M.e.r.-beoordeling
Bijlage 8: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 2 Geluidsonderzoek
Bijlage 9: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 10: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 4 Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 11: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 5 Luchtkwaliteit
Bijlage 12: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 6 Gezondheid
Bijlage 13: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 7 Geuronderzoek
Bijlage 14: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 15: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 9 Archeologisch verkennend onderzoek
Bijlage 16: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 10 Selectiebesluit
Bijlage 17: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 11 Cultuurhistorie
Bijlage 18: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 12 Natuurtoets
Bijlage 19: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 13 Stikstofonderzoek
Bijlage 20: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 14 Advies Veiligheidsregio
Bijlage 21: Reactie Waterschap Limburg
Bijlage 22: Reactie Provincie Limburg
Bijlage 23: Zienswijze ARAG
Bijlage 24: Zienswijze Achmea
Bijlage 25: Zienswijze Linssen
Bijlage 26: Advies GGD

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: DJ-1676158

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2022

Op 30 maart 2022 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 31 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 mei 2022 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.
Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van 41 woningen (netto 40 woningen omdat er een woning wordt gesloopt) met bijbehorende infrastructuur, groen- en waterbergende voorzieningen in het gebied, dat wordt omsloten door de Boschstraat, Veldstraat, Crixstraat en het buitengebied. Verder wordt de woning Crixstraat 10 herbestemd van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 22 maart 2022 op 30 maart 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Ten aanzien van het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze' wordt opgemerkt dat dit plan, nadat dit door de raad is vastgesteld, door het college zal worden gehanteerd als toetsingsinstrument voor het stellen van nadere eisen op grond van de bestemming ‘Wonen’ van het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy'.

Overwegende dat het ontwerpbesluit vanaf 31 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 mei 2022 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening in verbinding met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' en op grond van de inspraakverordening voor wat betreft het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze'.

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

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

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Per e-mail d.d. 6 april 2022 heeft het Waterschap Limburg laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Per e-mail d.d. 22 april 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. **Zienswijze van ARAG namens bewoners Veldstraat.**

1. *Omgevingsverordening Limburg. Gesteld wordt dat getoetst is aan de Omgevingsverordening Limburg 2021 en dat deze nog niet in werking is. Daarom dient ook aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 te worden getoetst, aan de motiveringsplicht die voortvloeit uit artikel 2.2.2 en 2.2.3. Aangezien er niet voldaan wordt aan de motiveringsplicht kan niet worden gesteld dat aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 is voldaan.*

2. *Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Er wordt verwezen naar het gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert, maar meer dan een referentie wordt niet aangetroffen. Het is onduidelijk aan welke module getoetst is en op grond waarvan kan worden gesteld dat aan de desbetreffende voorwaarden is voldaan.*

3. *Uitzicht. Het vrije groene uitzicht aan de voorzijde van het perceel van de cliënten van indiener wordt geheel teniet gedaan. Dit verlies van uitzicht zal tot waardedaling van de woning leiden. De groenstrook aan de voorzijde van de percelen van cliënten komt te vervallen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.*

4. *De nieuwe woningen leiden tot een toename van verkeer en dientengevolge tot een afname van de verkeersveiligheid. De woningen tegenover de woningen van cliënten krijgen een uitrit op de Veldstraat. Omwille van de verkeersveiligheid wordt verzocht de woningen te ontsluiten via de toegangsweg voor andere woningen die is voorzien. Hiermee wordt het bestaande groen in stand gehouden en de bestaande natuurwaarde ervan en een grotere afstand tot de huidige bebouwing, het behoud van het uitzicht en het borgen van de verkeersveiligheid.*

5. *Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen subsidiair dit enkel te doen met inachtneming van hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht.*

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

1. Het klopt dat in de toelichting ten onrechte is verwezen naar de Omgevingsverordening Limburg 2021 en niet naar de Omgevingsverordening Limburg 2014. De Omgevingsverordening Limburg 2021 is wel vastgesteld maar treedt pas in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Omdat het een beleidsneutrale omzetting betreft betekent dit dat het beleid

inhoudelijk niet is gewijzigd ten opzichte van de vigerende Verordening, en dat de toetsing aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 daarom niet leidt tot een andere conclusie. Artikel 2.2.2 heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder-onderbouwing is in paragraaf 3.2.3 van de toelichting opgenomen. Artikel 2.2.2. en artikel 2.2.3 hebben voorts betrekking op herbenutting van monumentale bebouwing dan wel beeldbepalende panden. In Stramproy is geen monumentale bebouwing aanwezig waar door herbenutting woningbouw in de omvang zoals in voorliggend plan gerealiseerd kan worden. Het gaat hierbij om in totaal 41 woningen, waarvan 30 bouwkavels. Woningbouw in particulier opdrachtgeverschap op bouwkavels is een categorie die per definitie niet via herbenutting van monumentale panden gerealiseerd kan worden. De term beeldbepalende panden kent de gemeente Weert niet in bestemmingsplannen.

2. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 en is voor de volledigheid genoemd in de toelichting. Hierbij is verder geen conclusie getrokken, in tegenstelling tot wat indiener stelt. In voorliggende situatie gaat het om de sanering van een intensief veehouderijbedrijf. De modules uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert zijn niet van toepassing. Verder wordt overwogen dat de provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling.

3. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Blijvend vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. De bomen op het gemeentelijk eigendom tegenover de woningen van de cliënten van indiener blijven overigens gehandhaafd. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar. Of als gevolg van de bestemmingsplanwijziging de cliënten van indieners mogelijk planschade lijden kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' onherroepelijk is geworden. Een belanghebbende kan namelijk, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders.

4. Het is niet mogelijk om de 3 percelen aan de Veldstraat op een andere wijze te ontsluiten dan op de Veldstraat zelf. Er bevindt zich geen andere weg die grenst aan de percelen, dit in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt aangegeven. Wij zijn van mening dat de ontsluiting voor 3 woningen op de Veldstraat geen onevenredig negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid ter plaatse.

5. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. De gemeente heeft een algemeen belang te dienen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als gevolg van de zienswijze wordt paragraaf 3.3.2 van de toelichting als volgt gewijzigd:

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het Provinciale omgevingsplan Limburg 2014 (POL) hoort de Omgevingsverordening Limburg 2014. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. Deze bestuursafspraken zijn op de schaal van Midden-Limburg gemaakt. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Een uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 opgenomen. Op grond van artikel 2.2.2 sub 2 van de Verordening dient bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. Voorliggend plan ziet op de realisatie van 41 ééngezinswoningen (11 levensloopbestendige woningen en 30 bouwkavels) direct aansluitend aan de kern Stramproy om invulling te geven aan de bestaande woningbehoefte. Het realiseren van deze functie in leegstaande monumentale of beeldbepalende panden binnen de kern behoort redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden.

Artikel 2.4.2 lid 2 van de verordening stelt dat 'een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. Genoemde structuurvisie is inmiddels ingetrokken en door de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg tweemaal geactualiseerd. De eerste actualisatie kan worden aangehaald als 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'. Voor de tweede actualisatie 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' loopt de vaststellingsprocedure door de 7 Midden-Limburgse gemeenten. De toets aan de Structuurvisie Wonen is opgenomen in 3.4.1.

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk. Met de woningbouwontwikkeling wordt niet voorzien in een boorput, bodemenergiesysteem of enige andere wijze de grond geroerd dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen.

Voor het planvoornemen gelden vanuit de Omgevingsverordening verder geen specifieke regels.

2. **Zienswijze Achmea namens bewoner Boschstraat.**

1. *Cliënt van indiener acht een ontsluiting op de Boschstraat niet nodig, nu er al met 2 wegen ontsloten wordt via de Crixstraat. De huidige Boschstraat is niet geschikt om te functioneren als ontsluitingsweg, omdat voertuigen elkaar niet kunnen passeren. Een toename van de voertuigenbewegingen zal zorgen voor het verzakken van de weg. Er zijn kostbare aanpassingen nodig. Verder wordt gevreesd dat men abusievelijk de doodlopende weg vervolgt in plaats van af te draaien in zuidelijke richting naar het plangebied. Met als gevolg dat men dient te keren via de oprit van cliënt van indiener. Daarnaast dienen er 4 lindebomen te verdwijnen. Dit wordt onaanvaardbaar geacht. Indien er wel voor gekozen wordt te ontsluiten via de Boschstraat, dan dient op voorhand vast te staan welke wijzigingen er aan de Boschstraat plaats vinden en er dienen verkeerskundige*

maatregelen genomen te worden die waarborgen dat het verkeer dat per ongeluk richting de woning van cliënt van indiener rijdt tot een minimum wordt beperkt.

2. *Het verdwijnen van 4 lindebomen heeft ernstige nadelige gevolgen voor de biodiversiteit en is uitermate nadelig voor de bijenpopulatie van cliënt van indiener. Wanneer men voor een ontsluiting via de Boschstraat kiest dan dienen er zo min mogelijk houtopstanden verloren te gaan. Onderzocht dient te worden hoe zo mogelijk alle bomen kunnen blijven staan.*

3. *Het onverharde pad dat aansluit op de Boschstraat wordt door veel wandelaars gebruikt en in het bijzonder door mensen die hun hond uitlaten. Dit pad is uit het ontwerp gehaald. Dit wordt onaanvaardbaar geacht. Er wordt gevreesd dat de hondenbezitters hun hond uitlaten aan de Boschstraat in de omgeving van de woning van cliënt van inspreker. Het aanleggen van een verharde weg is niet aantrekkelijk en veel minder geschikt voor wandelaars. Het is wenselijk dat het pad behouden blijft.*

4. *De nieuw aan te leggen groenvoorzieningen zijn planologisch niet geborgd. Er is planologisch een weg van 16 m breed aangegeven. Het is wenselijk om de komst van de bomen planologisch te borgen, inclusief locatie, type en planthoogte. De lindeboom heeft de voorkeur.*

5. *Verzocht wordt rekening te houden met de zienswijze en het plan aan te passen.*

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

De zienswijze heeft deels betrekking op de inrichting van een bestaande weg, die buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt.

1. Het feit dat cliënt van indiener nu als enige aan de Boschstraat woont betekent niet dat de Boschstraat een private weg is. Het is een openbare weg, waarvan de functie (erftoegangsweg volgens Duurzaam veilig) ongewijzigd blijft.

   Aan de zuidzijde van het plangebied komt één volwaardige ontsluiting en een aansluiting voor fietsverkeer. In deze laatste wordt een constructie (bussluis) aangebracht die de vuilnisauto kan passeren, maar een personenauto niet. Voor de wijk zijn twee volwaardige ontsluitingen nodig (alleen al i.v.m. eventuele calamiteiten). Daarnaast is een ontsluiting aan de noordkant zeer gewenst en logisch omdat het meeste verkeer te verwachten is uit de richting van Weert.

   Dat de Boschstraat smal is, is onderkend. Vandaar dat de weg, tot aan de toegang tot de wijk, wordt verbreed.

   Om te voorkomen dat men abusievelijk het doodlopende deel inrijdt is de kruising zodanig vorm gegeven dat verkeer richting de wijk wordt geleid. Aan het begin van de toegangsweg naar cliënt van indiener komt bovendien een bord: ‘doodlopende weg’. Immers, het is nog steeds een openbare weg en niet de inrit van de woning van cliënt van indiener. Dit is als zodanig in het inrichtingsplan vorm gegeven. Naar verwachting zal verkeer, dat per ongeluk zijn terrein oprijdt, door deze ingreep juist afnemen.

2. De 4 bomen worden bij voorkeur verplaatst, de te overbruggen afstand bedraagt ca. 2 m. Mocht dit bij nader inzien niet lukken dan worden deze gecompenseerd door 3 nieuwe extra grote bomen (plantmaat 40-45). Normaal gesproken bedraagt de plantmaat voor nieuwe bomen 16-18. In geval dat verplaatsing niet lukt wordt nader bekeken of toch een andere soort de voorkeur geniet, in verband met

biodiversiteit, en in verband met het voorkomen van overdracht van ziektes. Hierbij wordt rekening gehouden met de aantrekkelijkheid voor bijen.

In het voortraject, en nogmaals naar aanleiding van de zienswijze, is onderzocht of het mogelijk is deze 4 bomen te behouden op dezelfde plaats als ze nu staan. In verband met de beperkte ruimte van gemeentelijk eigendom is het helaas niet mogelijk de rijweg zover naar het noorden op te schuiven dat de bomen gehandhaafd kunnen blijven. Daarom wordt de 'second best' optie gekozen: verplaatsing van 2 m, mocht dit niet lukken dan worden drie nieuwe, grote, bomen aangeplant. Aanvullend wordt overwogen dat in de directe nabijheid van het perceel van cliënt van indiener aanvullend in totaal 9 nieuwe bomen worden geplant. Ook deze bomen worden aantrekkelijk voor bijen.

3. De wandelroute naar de achterliggende natuur blijft in stand doordat er een voetpad wordt aangelegd van de Boschstraat naar deze achterliggende natuur, naast de nieuw aan te leggen straat. Hiermee blijft de wandelroute behouden. Verder wordt overwogen dat het behouden van een pad in een achterkantsituatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is en een dergelijk pad zorgt voor sociaal onveilige situaties. De gemeente kiest hier zodoende niet voor.

4. In de overeenkomst met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de aanleg van de groenvoorzieningen als onderdeel van het woonrijp maken van het woongebied. Dit wordt in woonrijpe staat aan de gemeente overgedragen. Om verzekerd te zijn van realisatie wordt een bankgarantie aan de gemeente verstrekt.

   Door deskundigen zal worden bekeken welke boomsoort het meest geschikt is voor aanplant in dit gebied. Daarbij worden onder andere de biodiversiteit en de gevoeligheid voor ziektes, meegewogen en, als gevolg van de zienswijze wordt de aantrekkelijkheid voor bijen meegewogen voor de bomen in de directe nabijheid van het perceel van cliënt van indiener.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. **Zienswijze Linssen namens bedrijf Kruisstraat.**

1. Het is vanuit een goede ruimtelijke ordening volstrekt ongewenst om een woonwijk op te richten in de omgeving van een pluimveebedrijf (Kruisstraat 66). Op voorhand is geenszins duidelijk of aan de in acht te nemen afstandseisen wordt voldaan. Het is ongewenst om, vanuit het oogpunt van het voorzorgsbeginsel, dergelijke in potentie met elkaar conflicterende functies zo dicht bij elkaar te realiseren. Er kunnen nieuwe onverwachte situaties optreden.

2. Endotoxine. De gevolgen voor de volksgezondheid zijn onvoldoende in kaart gebracht. Het advies van de GGD, waarin is aangegeven dat aan de adviesvoorwaarden voor geur wordt voldaan, zou volgens cliënt van indiener onvoldoende zijn. Met het oogpunt van de gezondheid dienen ruimere afstanden in acht genomen te worden. Het endotoxine toetsingskader, zoals dat in Brabant is ontwikkeld, had doorlopen moeten worden. De ABRS heeft dit toetsingskader onderschreven.

3. Gebrekkige deelonderzoeken. De PM2,5 beoordeling is niet uitgevoerd. De geurtoets is niet juist uitgevoerd. De achtergrondbelasting zou lager zijn dan de voorgrondbelasting. Dit is niet mogelijk. Alle onderzoeken dienen goed en

deugdelijk uitgevoerd te worden waarbij de gehele omgeving en de toegestane agrarische en overige functies beoordeeld moeten worden.

4. *De geprojecteerde woonwijk is gesitueerd binnen één kilometer van een bestaande geitenhouderij. Dit levert een mogelijk ongewenst of onaanvaardbaar gezondheidsrisico op.*

5. *Deze woonwijk leidt tot een ongewenste 'potentiële' belemmering van de bedrijfsvoering van cliënt van indiener. De bedrijfsontwikkeling wordt gefrustreerd. Dit is onaanvaardbaar. De locatie leent zich voor verdere doorontwikkeling. De kans is dat er klachten komen over het functioneren van het bedrijf. Ook bij onterechte klachten zullen er controles uitgevoerd worden en zal cliënt van indiener zich wellicht moeten verantwoorden en ontstaat er een ongewenst beeld van de veehouder.*

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

1. Het punt van goede ruimtelijke ordening is een verwijzing naar punten 2 t/m 5. Wel wordt gesproken over functies ‘zo dicht nabij elkaar’ en ‘zo grootst mogelijke afstand’. Om deze subjectieve benaderingen te voorkomen bestaan grenswaarden en normen, die wettelijk en beleidsmatig zijn vastgelegd. In de rapporten en onderzoeken is getoetst aan die grenswaarden en normen.

2. Het endotoxine-toetsingskader is onderdeel van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0, welke wel is doorlopen en toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is advies aangevraagd bij de GGD, conform het stappenplan in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In het advies van de GGD wordt aangegeven dat niet aan de endotoxine-afstand wordt voldaan en dat de gezondheidskundige advieswaarden voor geur worden overschreden. Echter wordt daar verder geen advies over gegeven. Het advies van de GGD geeft wel inzicht in hoe (vervolgens) met de invulling van het plangebied zo veel als mogelijk rekening wordt gehouden met de gezondheidsaspecten.

   Nadat de GGD advies heeft uitgebracht heeft nog contact met de GGD plaats gevonden. De conclusie is als volgt: 'door de GGD is alleen gekeken naar de toekomstige situatie, waarbij enkele streefwaarden van GGD worden overschreden. In het advies is niet gekeken naar de huidige situatie. In de huidige situatie is er op het perceel een pluimveebedrijf (Veldstraat 73) aanwezig. Dit pluimveebedrijf zorgt bij de woningen in de kern van Stramproy ook voor enige hinder (zoals geurhinder). De omliggende woningen van het pluimveebedrijf liggen op een korte afstand van het pluimveebedrijf. Door de ontwikkeling van de nieuwe woningen verdwijnt het pluimveebedrijf op de Veldstraat 73 en vermindert hierdoor de hinder zoals geurhinder op de bestaande woningen in de kern van Stramproy. Daarmee worden de effecten op de gezondheid van de bewoners in de kern van Stramproy door de omliggende veehouderijen ook verkleind. Gesteld kan dan ook worden dat door de realisatie van de woningen (en de daarmee samenhangende stoppen van het pluimveebedrijf Veldstraat 73) er een overall positief effect op de gezondheid is van de (bestaande en nieuwe) bewoners in de kern van Stramproy. Op basis van het bovenstaande is deze ontwikkeling vanuit gezondheidsoogpunt dan ook gewenst, zo oordeelt de gemeente Weert.'

   De conclusie is dat er voor de omgeving (bestaande bewoners) sprake is van een verbetering van de gezondheidssituatie vanwege het beëindigen van een veehouderij. Feit is dat alle stappen zijn doorlopen en beoordelingen hebben plaats gevonden en dat ook advies bij de GGD is opgevraagd, conform het stappenplan in

de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Het advies van de GGD geeft inzicht in hoe de ontwikkeling zo aanvaardbaar mogelijk kan worden ingericht.

Het advies van de GGD wordt als bijlage meegestuurd in de reactie op de zienswijze en de conclusie en aanbevelingen alsmede de aanvullende aanbevelingen/tips worden onverkort overgenomen.

Het blijkt voorts dat in bijlage 6 Gezondheid bij de toelichting abusievelijk onjuiste afstanden zijn gemeld. In de notitie is uitgegaan van vleeskuikens op de locatie Kruisstraat 66, dit dienen echter leghennen te zijn. Bij de eerder vergunde veebezetting behoort een endotoxine-afstand van 190 m (niet 375 m). Bij de aangevraagde, inmiddels vergunde veebezetting hoort een endotoxine afstand van 189 m (niet 369 m). Dit betekent dat er wel aan de endotoxine-afstand wordt voldaan, nu afstand ongeveer 200 m is. Bijlage 6 wordt hierop aangepast.

3. Wij kunnen ons niet vinden in hetgeen gesteld wordt in deze zienswijze. $PM_{2,5}$ hoeft niet te worden onderzocht voor de agrarische sector, aangezien op voorhand duidelijk is dat aan de grenswaarden wordt voldaan: https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/stof/handreiking-fijn-1/sitemap/pm2-5/.

   Verder wordt overwogen dat PM_{10} deeltjes zijn kleiner dan 10 micrometer. $PM_{2,5}$ zijn deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer. $PM_{2,5}$ maakt dan ook deel uit van PM_{10}. In het luchtkwaliteitsonderzoek is de concentratie PM_{10} wel uitgerekend. De concentratie PM_{10} bedraagt 22,4 ug/m^3. Hieruit blijkt dat de concentratie PM_{10} lager is dan de grenswaarde van 25, welke geldt voor $PM_{2,5}$. Gesteld moet dan ook worden dat ook voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan aan de grenswaarde.

   Dat de berekende achtergrondbelasting hoger is dan de berekende voorgrondbelasting is toegelicht in paragraaf 4.3 van het geurrapport: 'Door een afwijkend rekenprogramma en een afwijkende ruwheidslengte is de berekende achtergrondbelasting lager dan de berekende voorgrondbelasting. Duidelijk is dat de individuele geurbelasting van de veehouderij aan Kruisstraat 66 maatgevend is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.' Het onderzoek is exact volgens de geldende richtlijnen uitgevoerd.

4. Dit heeft betrekking op onderdelen die alleen in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 voorkomen. De toetsing is doorlopen en toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5. In de onderzoeken is rekening gehouden met de feitelijke en maximaal mogelijke bedrijfsvoering van de veehouderij, welke is getoetst aan de geldende grenswaarden en normen. De veehouderij zorgt al voor een overbelaste situatie op bestaande geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom van Stramproy. Deze bestaande overbelaste woningen zijn daarom maatgevend voor de potentiële bedrijfsontwikkeling van de veehouderij en niet deze nieuwe woningen. Eventuele klachtensituaties kunnen niet leiden tot aanpassing van de vergunningssituatie van de veehouderij. De toekomstige bewoners kunnen de aanwezigheid van de veehouderij meewegen in de beslissing zich ter plekke te vestigen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. In bijlage 6 bij de toelichting wordt de afstand van de vergunde veebezetting op blz. 5 gewijzigd van 375 m in 190 m. De afstand van de aangevraagde veebezetting op blz. 6 wordt gewijzigd van 369 m in 189 m. De laatste zin van de eerste alinea komt te vervallen (Op basis van stap 1 is een advies van de GGD gewenst.). Deze zin wordt vervangen door: Er wordt dus voldaan aan de endotoxine-afstand.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2022.

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