

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-732102
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 731289
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Ontwikkeling 'Diesterbaan 31'.

Voorstel

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling MOB-complex' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan31-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

Wij hebben op 12 maart 2018 in principe ingestemd met de herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex (hierna: MOB-complex) aan de Diesterbaan 31 tot woningbouw (ruimte voor ruimte woningen).

Overeenkomst

Uw gemeenteraad heeft op 28 juni 2018 besloten om geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de anterieure overeenkomst met RvR Limburg CV ten aanzien van het realiseren van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.

Wij hebben op 14 augustus 2018 ingestemd met de anterieure overeenkomst met RvR Limburg CV.

Milieueffectrapportage

Wij hebben op 26 februari 2019 besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Ontwerp bestemmingsplan

Wij hebben op 12 maart 2019 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Beoogd effect/doel

Er wordt een passende functie gerealiseerd voor het niet meer in gebruik zijnde MOB-complex aan de Diesterbaan. Anderzijds wordt Ruimte voor Ruimte Limburg CV geholpen

bij het beperken van opgelopen tekorten inzake de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling. Tot slot betreft dit een vervolgstap van eerder genomen besluiten.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de bouwplannen, de private buitenruimte en de openbare ruimte.

Het gebied is welstandvrij. Op grond van een beeldkwaliteitsplan kunnen nadere eisen worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet op materiaalgebruik van de woningen, vormgeving van de erfafscheidingen en inrichting van de openbare ruimte. Het bevat geen voorwaarden die met architectuur te maken hebben. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ambtelijk plaatsvinden. Nadere eisen zullen naar verwachting met name betrekking hebben op het aanplanten van nieuw groen en met de situering van de woningen binnen de bouwkavels. Beoordeling kan zodoende plaatsvinden door de secretaris van de welstandscommissie en de beleidsadviseur groen en landschap.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen op grond van het bestemmingsplan te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Deze regeling is Omgevingswet-proof.

2.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Op basis daarvan is besloten om in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het MOB-complex tot 43 ruimte voor ruimte woningen. Inmiddels blijkt echter dat de structuurvisie bepalend is voor het al dan niet meetellen van ruimte voor ruimte woningen in de planvoorraad. In de structuurvisie staat, evenals in de vorige structuurvisie, dat de ruimte voor ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. Gemeenten hebben echter van de provincie meer tijd gekregen om planvoorraad terug te dringen en een directe koppeling tussen nieuwe initiatieven en het saneren van planvoorraad is, op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt, losgelaten. Verder wordt overwogen dat hier sprake is van transformatie, waarbij aanzienlijke sloop van bebouwing en verharding plaatsvindt.

Met het toelaten van extra ruimte voor ruimte woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. Op basis van het woningmarktonderzoek blijkt deze behoefte er te zijn.

2.2 Uit het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is.

Op grond van het besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag voor alle activiteiten die beneden de m.e.r. beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). De criteria van bijlage III van de richtlijn zijn:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

De vormvrije m.e.r. is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Er was geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Hiertoe is eerder al een afzonderlijk besluit genomen.

In de Wet milieubeheer is bepaald dat het bevoegd gezag een besluit moet nemen over al dan niet de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport op basis van de

aanmeldingsnotitie. Met het bevoegd gezag wordt in deze verstaan "het bestuursorgaan dat bevoegd is het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of besluit". Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd het bestemmingsplan voor te bereiden en kan daarom als bevoegd gezag in deze worden aangemerkt.

2.3 Er wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd.

Het MOB-complex is eigenlijk een bos met gebouwen. Het bos wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd. Het woonmilieu wordt daarmee 'wonen in een bos'. Dit is een aanvulling op de woonmilieus in Weert. Het moment van uitgifte matcht met de uitgifte van de gemeentelijke grondexploitaties. Er zijn thans nog 3 woningbouw kavels van de gemeente vrij beschikbaar. De uitgifte van Laarveld fase 3 kan naar verwachting in de loop van 2020 worden opgestart.

2.4 Het bestemmingsplan is met respect voor het groen en de aangrenzende woningen opgesteld.

In het bestemmingsplan is een groene buffer met bestemming 'Tuin' van 10 m breed opgenomen tussen de bestaande woonpercelen en de woonbestemmingen van de bouw kavels. Daarnaast zijn de bouwvlakken 5 m uit de grens van de woonbestemming geprojecteerd. Zo ontstaat er een zone van 15 m waar geen hoofdgebouwen mogen worden geprojecteerd.

Alle loofbomen die het waard zijn om te behouden hebben een aanduiding 'waardevolle boom' gekregen en zijn daarmee planologisch beschermd. Daarnaast is in het plangebied een aanduiding 'waardevolle tuin' opgenomen. Het verwijderen van houtopstanden is vergunning plichtig. Er kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

Naast de openbare infrastructuur met bestemming 'Verkeer' is de bestemming 'Groen' opgenomen ter plaatse van enkele bosranden die in eigendom van de gemeente komen. Ook langs de Diesterbaan en Dijkerstraat wordt een dergelijke bestemming opgenomen als buffer tussen de openbare weg en de private percelen. Aan de zijde van de Diesterbaan en de Dijkerstraat vormen de bestaande hekwerken de begrenzing naar de private percelen.

De meeste woningen kunnen worden gebouwd zonder het verwijderen van groen, dus op plekken waar een loods heeft gestaan en/of verharding heeft gelegen. Enkele bouw kavels zijn volledig bebost, met grotendeels dennenbomen. Ten behoeve van de positionering van een woning zullen dennenbomen moeten worden gekapt. Hiertoe is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Via de nadere eisenregeling wordt overigens voorkomen dat er onnodig groen wordt verwijderd.

3.1 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.

4.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

5.1 Dit is een wettelijke verplichting.

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

termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat voor 40 van de 43 ruimte voor ruimte woningen aan de gemeente Weert een bijdrage van € 40.000,- verschuldigd is. In totaal is dit € 1,6 mio. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Betaling van deze bijdrage vindt plaats bij notarieel transport van elk bouwkevel.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De leges wordt niet afzonderlijk in rekening gebracht bij initiatiefnemer maar intern verrekend met de te ontvangen bijdragen, zoals hierboven aangegeven.

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. RvR Limburg CV houdt er rekening mee dat overdracht over ongeveer 5 jaar plaats zal vinden. Met ingang van 2025 dient met onderstaande verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen en bos/groen rekening te worden gehouden.

Asfaltwegen: € 1,95 per m² per jaar x 3.750 m² = € 7.320,- (afgerond)
Betonwegen: € 4,25 per m² per jaar x 5.915 m² = € 25.150,- (afgerond)
Klinkerwegen: € 0,67 per m² per jaar x 40 m² = € 30,- (afgerond)
Voetpaden: € 0,67 per m² per jaar x 380 m² = € 250,- (afgerond)
Dit is in totaal € 32.750,- per jaar voor de verhardingen.

Bos/groen: € 2,80 per m² per jaar x 11.650 m² = € 32.620,- per jaar.

In totaal worden de kosten voor onderhoud van de openbare infrastructuur vanaf 2025 verhoogd met € 64.550,-. Dit komt ten laste van de Algemene Dienst en kan nu nog niet worden verwerkt, omdat de meerjarenbegroting 4 jaar vooruit kijkt.

Duurzaamheid

Per saldo zal de oppervlakte verharding en bebouwing afnemen.

De totale oppervlakte van de locatie is 102.461 m². Hiervan bestaat 59.956 m² uit bos/groen en 42.505 m² uit bebouwing en verharding. Er wordt 19.255 m² verharding en 13.165 m² bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte bebouwing en verharding op de private percelen ongeveer 27.950 m² bedragen en de oppervlakte openbare verharding 10.085 m², totaal is dit 38.035 m² zijn. De oppervlakte verharding neemt zodoende per saldo met ongeveer 3.500 m² af.

De woningen dienen aan de hedendaagse eisen te voldoen.

De woningen dienen aan de huidige lage EPC te voldoen. Er wordt geen gasnet aangelegd. Het schoon hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geborgen zodat het kan infiltreren. De woningen worden niet op de riolering aangesloten maar krijgen IBA's (Individuele Behandeling Afvalwater).

RvR Limburg CV is verzocht bij de verkoop van de kavels de kopers te vragen om natuurinclusief te bouwen, conform de motie die door de raad op 7 november 2018 is aangenomen. Dit kan echter niet worden afgedwongen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 3 juli 2019 zal het plan naar verwachting eind augustus 2019 in werking treden. Zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 13 maart 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 april 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' 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 websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan31-ON01.

Wij hebben op 13 maart 2019 tevens bekend gemaakt dat met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 april 2019 bij de informatie en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzake ligt het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling MOB-complex' en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij ons college. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.weert.nl/mobcomplex.

De bekendmaking van het bestemmingsplan is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

De bekendmaking van het beeldkwaliteitsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 4 april 2019 met nummer 671103/715826. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan.

Er zijn drie zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen hebben de nummers 719298/719305, 730454/730494 en 730416/730437.

Op 10 januari 2019 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met de klankbordgroep. Op 16 januari 2019 is tijdens het Sprekersplein het plan toegelicht aan raadsleden en aanwezige inwoners. Op 4 april 2019 heeft een algemene informatieavond plaats gevonden voor omwonenden en belangstellenden.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling MOB-complex'
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' (toelichting, regels, verbeelding)
3. Reactie provincie Limburg (671103/715826)
4. Zienswijze de heer Jacobs (719298/719305)
5. Zienswijze dhr. Huijsmans (730454/730494)

6. Zienswijze mw. Davits (730416/730437)
7. Anterieure overeenkomst (491519/582336)

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019

Op 13 maart 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 april 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' 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 websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan31-ON01.

Tevens heeft het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling MOB-complex' gedurende voornoemde periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hierop schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via www.weert.nl/mobcomplex.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex tot 43 bouwkavels voor ruimte voor ruimte woningen, inclusief de bijbehorende infrastructuur en met respect voor de aanwezige groenstructuur.

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 'Diesterbaan 31' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingekomen. Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan wijkt niet af van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' 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 de heer R. Jacobs, Eigen Erf 21, 6006 VV Weert d.d. 28 maart 2019, ingekomen 8 april 2019 (719298/719305)

Het bezwaar van inspreker richt zich op de onaanvaardbare gezondheidsrisico's die potentiële kopers van de bouw kavels (en de reeds aanwezige bewoners in dit gebied) gaan lopen. Deze risico's treden op wanneer de gemeente een vergunning verleent voor de vestiging van een geitenhouderij aan de Grotesteeg 8A te Weert. Hoewel de omgevingsvergunning voor de geitenhouderij nog niet definitief is verleend, moet met de ontwikkeling rekening gehouden worden. De vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend. Het MOB-complex ligt binnen 2 km van de in aanvraag zijnde geitenhouderij. Het vergunningetraject valt niet onder de door de provincie Limburg en gemeente Weert afgekondigde tijdelijke stop. Verwezen wordt naar rapporten van het RIVM en de sterk verhoogde kans op longontsteking. Tevens wordt verwezen naar een advies van de GGD. Hierin zouden omissies staan. Inspreker gaat er van uit dat de gemeente in gesprek gaat met de initiatiefnemer van de beoogde geitenhouderij om deze te bewegen zijn initiatief/vergunningaanvraag in te trekken.

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

Het voorbereidingsbesluit van de gemeente is uit voorzorg genomen. De reden is dat onderzoeken naar de gezondheidsrisico's nog lopen en dat naar verwachting in de loop van 2020 meer duidelijkheid ten aanzien van de gezondheidsrisico's ontstaat. Een causaal verband tussen een geitenhouderij en longontsteking is niet aangetoond. Voor het initiatief aan de Grotesteeg 8a is overigens nog geen vergunning aangevraagd. Er is een besluit genomen op een aanmeldnotitie. De gemeente heeft besloten dat er een uitgebreide m.e.r. procedure doorlopen dient te worden. Er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. Hierin dient onder andere te worden ingegaan op de gezondheidsrisico's.

Parallel aan het traject van het voorbereidingsbesluit in Weert heeft de provincie Limburg een voorbereidingsbesluit genomen en op 23 maart 2019 een ontwerp wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 paragraaf 2.14 Houden van geiten in procedure gebracht. Verwacht wordt dat deze verordening wordt vastgesteld en in werking treedt voordat het voorbereidingsbesluit van de provincie vervalt. Dat betekent dat het verbod op het houden van geiten in beginsel blijft bestaan. Mogelijk bevat de vast te stellen verordening uitzonderingen.

Bovenstaande houdt in dat nog niet duidelijk is waarmee rekening moet worden gehouden voor wat betreft de mogelijkheid tot het houden van geiten aan de Grotesteeg 8a.

Onverminderd het bovenstaande merken wij nog het volgende op. Wij dienen bij ruimtelijke besluiten af te wegen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening', waarbij wij tevens dienen te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners. Daarbij dienen wij rekening te houden met milieuregels die van belang zijn voor het woon- en leefklimaat en welke kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening, de zogenaamde 'omgekeerde werking'. Er is echter, zoals aangegeven, uitsluitend sprake van een initiatief aan de Grotesteeg 8a en er moet nog een milieueffectrapport worden opgesteld. Daarmee is op dit moment, zoals eerder al is aangegeven, onduidelijk waarmee rekening dient te worden gehouden. Bovendien is geen sprake van een 'bestaande' geitenhouderij en is daarmee feitelijk ook geen sprake van een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van de heer J. Huijsmans, Diesterbaan 4, 6006 TC Weert d.d. 23 april 2019, ingekomen 23 april 2019 (730454/730494)

Inspreker is van mening dat het plan in theorie fraai is, echter dat in de praktijk een meer proactieve houding nodig is van gemeente en/of initiatiefnemer. Er is nieuwe aanplant

nodig op de gebieden met een bestemming 'Groen', om voor de omwonenden de huidige aanblik en privacy zoveel mogelijk te behouden. Inspreker verwacht dat er niet veel overblijft van de huidige begroeiing. Tijdens de informatiebijeenkomsten is hierop gewezen door diverse mensen. Er kwam echter geen garantie dat de groene bosrand en bestaande houtwal om het gebied heen behouden blijft of, beter nog, geïntensiveerd wordt.

De toekomstige gebouwen zijn ruim bemeten, zeker in relatie tot de andere ruimte voor ruimte woningen aan de overkant van de Diesterbaan.

Er is gesproken over snelheidsbeperkende maatregelen voor het gemotoriseerd verkeer op de Diesterbaan. Bijna iedereen rijdt harder dan de toegestane snelheid van 50 km/uur. Voorgesteld wordt om twee verhogingen in het asfalt van de Diesterbaan aan te brengen gelijk aan de verhoging op de splitsing van de Diesterbaan en de Rembrandtlaan. Dit remt de snelheid af.

Verder brengt inspreker in dat de druk op de waterleiding aan de lage kant is. Hiervoor wordt aandacht gevraagd, zodat in ieder geval geen verslechtering optreedt, liever een verbetering.

Op vragen over bodemvervuiling die resteert na sanering is erg summier geantwoord. Deze restvervuiling, in combinatie met het plan om de woningen niet aan te sluiten op het riool, gekoppeld aan het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen, kan wellicht tot ongewenste uitstroom van de vervuiling met afvalwater leiden.

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

Mede dank zij de opmerkingen die inspreker tijdens de bijeenkomsten gemaakt heeft, is besloten om de strook groen tussen het hekwerk en de Diesterbaan niet uit te geven maar om deze gronden over te dragen aan de gemeente. Hiermee wordt de instandhouding van het groen geborgd en wordt voorkomen dat er uitritten aan de Diesterbaan worden gemaakt. Aan de binnenzijde van het hekwerk ligt de bestemming 'Tuin'. De breedte van de bestemming 'Groen' aan de buitenzijde van het hekwerk, en de bestemming 'Tuin' samen is 10 m. Het verwijderen van groen is vergunning plichtig. Hiervoor kunnen compenserende maatregelen worden vereist. Ons inziens is de vrees van inspreker dat er van de begroeiing niet veel over blijft niet terecht, temeer daar het behoud van het groen ook belangrijk is voor de privacy op de percelen zelf.

De maximale inhoud en afmetingen zijn inderdaad groter dan die van de ruimte voor ruimte woningen aan de overzijde van de Diesterbaan. Dit kan als volgt onderbouwd worden. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt 19.255 m² verharding en 13.165 m² bebouwing gesloopt. Voor de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte kavels aan de overzijde van de Diesterbaan heeft geen additionele sloop plaats gevonden. Verder ligt het MOB-complex in het stedelijk bebouwd gebied, de kavels aan de overzijde van de Diesterbaan liggen in het buitengebied. Wij achten het toelaten van een grotere inhoudsmaat en hoogte derhalve toelaatbaar. Verder overwegen wij dat het concept 'wonen in een bos', zoals voorgestaan op het MOB-complex, een andere stedenbouwkundige afweging vergt, met meer flexibiliteit. Dat is de reden dat er in het bestemmingsplan voor een andere systematiek gekozen is, te weten louter bouwvlakken en geen bouwvlakken met aanduiding 'bijgebouwen'.

De Diesterbaan kan de toename van het verkeer gemakkelijk verwerken. De aanwezigheid van het mobilisatiecomplex leidde tot verkeersbewegingen op de Diesterbaan. Dit geldt ook voor de stortplaats aan het einde van de Diesterbaan, in de periode dat hier nog afval werd gestort. De snelheid op het deel van de Diesterbaan nabij het MOB-complex binnen de bebouwde kom is al verlaagd naar 50 km/uur. Een toename van het verkeer in en uit

het MOB-complex zal leiden tot een toename van het gebruik van beide inritten. Dit zal een remmende werking hebben op de snelheid op de Diesterbaan, verwachten wij. Mocht in de toekomst blijken dat er aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn, dan kunnen die alsdan alsnog worden overwogen.

Inspreker heeft eerder de opmerking over de waterdruk gemaakt. Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) heeft met de gemeente contact opgenomen, omdat de waterleidingen in een aantal straten rondom het MOB-complex worden vervangen. In het kader van het bouw- en woonrijp maken dienen waterleidingen op het MOB-complex te worden aangelegd. Wij hebben WML aandacht gevraagd voor de lage waterdruk. Dit maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bodemverontreiniging is het onjuist te veronderstellen dat er bodemvervuiling resteert na de sanering. Alle verontreinigde spots worden gesaneerd, waarna de grond geschikt is voor 'wonen'. Er is bewust gekozen voor een functiegerichte sanering waarbij de bodem binnen het plangebied van het bestemmingsplan tenminste geschikt is voor de functie 'wonen' zonder een gebruiksbepijking of nazorgmaatregelen. Voor wat betreft de IBA's is het niet zo dat vervuild afvalwater de grond in zakt. In de IBA's vindt namelijk een reinigingsproces plaats, zodat schoon water infiltreert in de grond.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van mevrouw F. Davits, Diesterbaan 2b, 6006 TC Weert d.d. 24 april 2019, ingekomen 24 april 2019

Inspreekster verzoekt de toerit naar de nieuwe wijk aan te passen, zodat deze niet rechtstreeks op de Diesterbaan ontsluit, maar via de Rubenslaan ontsloten wordt. Dit vanwege de veiligheidsrisico's en het schijnen van licht in de woning van inspreker. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt om een additionele schadevergoeding gevraagd, naast de gebruikelijke planschade.

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

Het behoud van de bestaande wegenstructuur is een van de uitgangspunten van het plan. Dit is belangrijk als referentie aan de cultuurhistorische waarde die het complex heeft (mobilisatiecomplex uit de koude oorlog en de betonwegenstructuur) en dit geeft een karakter aan het gebied. Voor een ontsluiting via de Rubenslaan is niet gekozen, in verband met het behoud van de groenstructuur tussen het Mobilisatiecomplex en de Rubenslaan, in combinatie met de aanwezigheid van waardevolle bomen. Verder zijn wij van mening dat de nabijheid van enkele zijwegen bij elkaar een snelheidsremmend effect kunnen hebben.

De mogelijkheid tot het planten van afschermend groen in de berm van de Diesterbaan aan de zijde van de woning van inspreker kan worden overwogen om tegemoet te komen aan de zienswijze voor wat betreft het schijnen van licht in de woning van inspreker. Hiertoe is door initiatiefnemer RvR Limburg CV contact opgenomen met inspreker.

Voor een additionele schadevergoeding is geen grond. Of er als gevolg van de ontwikkeling sprake is van planschade kan pas worden beoordeeld nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' 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, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve worden de volgende aanpassingen overwogen:

- In de toelichting zijn de verkavelingsschets op bladzijde 12 en de opzet van de verbeelding op blz. 13 vervangen door de definitieve versie.
- In de toelichting wordt aan paragraaf 5.2.2 Geluid aan het einde met betrekking tot de woning aan de Diesterbaan 2 het volgende toegevoegd: Voor de woning is daarom een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd en in overleg met de bewoners worden passende maatregelen uitgewerkt.
- In de toelichting wordt aan 5.8 Waterparagraaf onder het kopje Afvalwater het volgende toegevoegd: Er wordt gerekend met 125 liter afvalwater per persoon/dag. Voor een huishouden met 4 personen betekent dit ca. 500 liter afvalwater per huishouden/dag. Het afvalwater wordt geloosd in de IBA en na het reinigingsproces komt er nagenoeg hetzelfde aantal liters "schoon" water uit. Per dag komt er ongeveer 0,5 m³ 'schoon' water uit de IBA. Dit water wordt opgeslagen in een infiltratieput met een inhoud van ca. 2 m³. Uitgaande van een k-waarde van 0,5 m/dag, wat ook gebruikelijk in Weert wordt gehanteerd, zal nagenoeg al het 'schoon' water worden geïnfiltrated in de ondergrond. De infiltratieput heeft ruim voldoende capaciteit waardoor het overstorten nagenoeg niet kan voorkomen. Indien de infiltratieput toch zal overstorten zal het water worden opgevangen, geborgen en geïnfiltrated in de berm naast de weg. De IBA's dienen één keer per 3 tot 5 jaar te worden gereinigd.
- Bij nader inzien kan de figuur 'gevellijn' op de verbeelding vervallen, nu de bestemming 'Groen' aan de zijde van de Diesterbaan eventuele ontsluitingen rechtstreeks via de Diesterbaan onmogelijk maakt. Dientengevolge kan in de regels artikel 6.2.2 sub f. *'Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient ontsluiting van de woning plaats te vinden via de aan de betreffende zijde van het bouwperceel grenzende openbare weg.'* vervallen en dient artikel 6.2.2 sub g. tot en met j. te worden hernoemd naar sub f. tot en met sub i.
- In artikel 6.3.2 sub a. van de regels wordt 'beeldkwaliteitsplan Diesterbaan 31, d.d. 11-01-2019' gewijzigd in 'beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling MOB-complex, d.d. 03-07-2019'.
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Dijkerstraat, voor zover deze direct grenst aan de Dijkerstraat, gewijzigd in de bestemming 'Groen'. De betreffende gronden worden niet uitgegeven maar overgedragen aan de gemeente.
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer' van de centrale toegangsweg nabij de lus en daar voorbij in noordelijke richting op onderdelen verbreed, zodat 17 waardevolle bomen met hun stam volledig op openbaar gebied komen te staan, en wordt de bestemming 'Wonen' vóór de lus over een klein gedeelte verbreed, zodat 7 waardevolle bomen met hun stam volledig op private percelen komen te staan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' 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 Herontwikkeling MOB-complex' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan31-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk

plan.

4. Voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' geen exploitatieplan vast te stellen.

5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans