

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	Raadsvoorstel: DJ-1308888
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts, Roeland Kolkmeijer M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1308872
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy'.

Voorstel

1. Met het opvoeren van de kosten van onderhoud openbaar gebied van € 18.472,- vanaf 2024 ten laste van de begroting in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLambroek-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Inleiding

Het college heeft op 19 februari 2019 in principe ingestemd met het verzoek van Holding Weerens B.V. om een nieuw woongebied met 35 woningen in Stramproy (Lambroek) te ontwikkelen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Het college heeft op 3 november 2020 besloten dat in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, 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 26 januari 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' en besloten dat het plan ter inzage gelegd kan worden.

Het betreffende gebied is al langer in beeld voor woningbouw. Eind jaren '00 van de vorige eeuw waren de voorbereidingen nagenoeg volledig afgerond om tot ontwikkeling over te gaan. Er was een concept realisatieovereenkomst en een concept bestemmingsplan. Vanwege de crisis op de woningmarkt is het plan echter niet verder tot ontwikkeling gekomen.

Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy vastgesteld'. In dit bestemmingsplan zijn alle onbenutte indirecte bouwmogelijkheden vervallen. Hieronder tevens een wijzigingsbevoegdheid voor 29 woningen in Lambroek. Initiatiefnemer had destijds een zienswijze ingediend. In het raadsbesluit is initiatiefnemer een termijn tot 1 januari 2020 gegeven om tot een

samenwerkingsovereenkomst te komen. Daarmee is in beginsel medewerking toegezegd om het gebied alsnog te ontwikkelen tot woongebied.

De voorbereidingstijd heeft langer geduurd. Een aantal uitgangspunten is in de loop der tijd veranderd, waardoor planaanpassingen nodig waren. Zo is bijvoorbeeld de capaciteit voor de berging van hemelwater vergroot naar 100 mm per m² bebouwing en verharding. Om dit te kunnen realiseren is het plangebied uitgebreid en is in het agrarisch gebied (buitengebied) een bergingsvoorziening voorzien. Deze voorziening wordt op een natuurlijke wijze ingericht.

Beoogd effect/doel

De ontwikkeling is belangrijk om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien.

Argumenten

1.1 De kosten van onderhoud open baar gebied komen vanaf 2024 voor rekening van de gemeente.

De onderbouwing van de kosten is opgenomen in de financiële paragraaf.

2.1 Stramproy kent nog een forse aanvullende kwantitatieve woningbehoefte.

De gemeente heeft geen gronden om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. De gemeente wil zodoende initiatieven van derden faciliteren. Er zijn enkele woningbouwplannen in voorbereiding. Aan de Walestraat is een plan in voorbereiding voor 9 woningen. Verder heeft Woningstichting Sint Joseph plannen in voorbereiding voor 21 sociale huurwoningen (Burgemeester Smeijersweg en Mgr. Nolensstraat). Tot slot lopen er transformatieplannen voor enkele woningen en plannen voor incidentele nieuwbouw woningen. Alles bij elkaar zijn er, inclusief het voorliggende plan, per 1-1-2020 plannen voor 100 woningen in Stramproy. In 2020 zijn netto 19 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd in Stramproy. Voor de locatie Veldstraat 73 is in 2020 principe medewerking voor een ontwikkeling met 40 woningen toegezegd. Per 1-1-2021 bedraagt de planvoorraad netto 120 woningen voor Stramproy.

De prognose Etil 2019 kent voor Stramproy een grotere groei van het aantal huishoudens dan op grond van de prognose Etil 2017, waarop de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is gebaseerd, was voorzien: de groei bedraagt 95 huishoudens méér. De groei bedraagt 246 huishoudens in de periode 2014 tot 2032, de top van het aantal huishoudens. In de periode 2014 tot en met 2020 zijn netto 62 woningen gerealiseerd in Stramproy. Rekening houdend met het tekort aan gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren ten opzichte van de groei van het aantal huishoudens, is er per 1-1-2021 nog een kwantitatieve woningbehoefte van 256 woningen in Stramproy. De planvoorraad per 1-1-2021 omvat netto 120 woningen. Na de crisis begin jaren '10 zijn er, evenals in de gehele gemeente, minder woningen gerealiseerd dan dat het aantal huishoudens gegroeid is, dit verklaart mede de grote druk in Stramproy.

Blijkens het woningmarktonderzoek wordt de behoefte volledig ingevuld door de woonwensen van senioren. De grootste behoefte in Stramproy bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector (merendeel in de prijsklasse € 200.000 - € 275.000). Voorliggend plan voorziet in 20-22 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen. Verder worden er 4 woningen in het betaalbare segment, in de sociale sector, gerealiseerd. Tot slot zijn 9-11 bouwkvavels voorzien in het plan. Dit is een segment waar ook grote behoefte aan is.

2.2 De druk op de woningmarkt is groot.

Stramproy is in de periode 1-1-2014 tot 1-1-2020 met 115 huishoudens gegroeid, de woningvoorraad is in deze periode met netto 43 woningen toegenomen. Het verschil bedraagt 72. 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.

2.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningbehoefte in Stramproy.

In het programma 'Weert koerst op verbinding' 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. Er wordt grotendeels ingezet op doorstroming, zodat andere woningen, waaronder woningen voor starters, vrijkomen in de bestaande woningvoorraad. In het plan zijn 4 sociale woningen voorzien, dit worden meest waarschijnlijk koopwoningen voor starters.

2.4 In het ontwerp raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

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. De overeenkomst is ter informatie als bijlage toegevoegd.

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

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 een vergoeding voor de kosten van de projectleider (€ 32.000,-) en het toezicht op de aanleg van de infrastructuur (€ 25.000,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. De gemeente verkoopt gronden ten behoeve van de ontwikkeling (124 m², € 4.588,-). Dit zijn gronden ter plaatse van een waterloop die verlegd dient te worden en waar woningbouw is voorzien. Verder zal de gemeente de bomen en het groen planten, hiervoor vergoedt initiatiefnemer de kosten. Een bijdrage van € 216.504,- voor Ruimtelijke

Ontwikkelingen (Stedelijk Groenfonds) is overeen gekomen, hiervoor is een betaling in 3 termijnen afgesproken. Tot slot is een afspraak gemaakt over de bankgarantie.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.083,00 (prijsspeil 2019). De kosten zijn 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 2024 dient met onderstaande verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen, groen en water & riolering rekening te worden gehouden.

Verhardingen: 3.460 m², € 10.151,- (onderhoudskosten post Verhardingen).
Openbare verlichting: 20 lichtmasten, € 1.500,- (onderhoudskosten post OV-VRI).
Groen: 3.625 m² en 40 bomen, € 1.707,- (onderhoudskosten post Groen)
Water & Riolering: vrijval riool, kolken, duiker, pompgemaal, € 5.114,- (onderhoudskosten post Water & Riolering).

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

In totaal worden de kosten voor onderhoud van de openbare infrastructuur vanaf 2024 verhoogd met € 18.472,-.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 2 juni 2021 zal het plan naar verwachting in de tweede helft van juli 2021 in werking treden, onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Op 27 januari 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 maart 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek - 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.BPLambroek-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Met provincie Limburg en Waterschap Limburg is overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 26 februari 2021 namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Waterschap Limburg heeft op 8 februari 2021 per e-mail laten weten dat het plan akkoord is. Hierbij is opgemerkt dat er te zijner tijd een watervergunning aangevraagd dient te worden voor de overloop van de infiltratiebuffer op een waterloop van het Waterschap.

Er zijn zes zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen zijn geregistreerd onder de zaaknummers 1298814, 1304861, 1305458, 1305512, 1306503 en 1303838.

Op 9 februari 2021 heeft een (digitale) informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Hierbij zijn de aanwezigen geïnformeerd over het planvoornemen en is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding, bijlage bij regels, 9 bijlagen bij toelichting)
2. Reacties provincie Limburg en Waterschap Limburg
3. Zes ingekomen zienswijzen
4. Overeenkomst met 4 bijlagen

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 april 2021

Op 27 januari 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 maart 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek - 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.BPLambroek-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van 35 woningen met bijbehorende infrastructuur, groen- en waterbergende voorzieningen in het gebied, dat wordt omsloten door de achterzijde van woningen die liggen aan de Crixstraat, Kruisstraat, Lambroekweg, Teune Smeedstraat en het buitengebied. De toegangsweg is voorzien aan de Crixstraat tussen de huisnummers 43 en 45, een langzaam verkeersverbinding is voorzien aan de Lambroekweg tussen de huisnummers 35 en 37.

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 'Lambroek – Stramproy' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek – Stramproy' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 26 januari 2021 op 27 januari 2021 bekend is gemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 28 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 maart 2021 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

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

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreacties ontvangen van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 26 februari 2021 (zaaknummer 1230211/1296013) laten weten dat er geen aanleiding is

voor het indienen van zienswijzen. Het Waterschap Limburg heeft per e-mail d.d. 8 februari 2021 (zaaknummer 1230211/1283436) laten weten dat het plan is beoordeeld en akkoord is bevonden.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' zijn zes 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 bewoner Crixstraat, d.d. 25 februari 2021, ingekomen 1 maart 2021.

Indiener woont sinds 1966 aan de Crixstraat. Ze heeft destijds voor deze locatie gekozen voor de rust, het uitzicht op natuur en agrarische gronden en de relatief schone lucht. Indiener heeft met grote verontrusting kennis genomen van de woningbouwontwikkeling in dit groene gebied. De bezwaren richten zich met name op de volgende punten:

- 1. Een landelijk stukje Limburg verdwijnt onherroepelijk, uniek omdat dit gebied niet buiten maar in het dorp ligt.*
- 2. Er zijn voldoende andere volwaardige alternatieven beschikbaar voor uitbreiding van het woningaanbod.*
- 3. Het gebied heeft een drassig karakter, bebouwing kan, ook met de voorziene maatregelen, onomkeerbare negatieve gevolgen hebben voor wateroverlast bij omliggende percelen.*
- 4. Het groene uitzicht vanuit de achtertuinen en de rust die hiervan uit gaat verdwijnen.*
- 5. Specifieke elementen van de natuur gaan verloren, realisatie van het plan heeft onontkoombare ecologische gevolgen.*
- 6. De luchtkwaliteit zal achteruit gaan, zowel door de bouwactiviteiten als door een toename van de bevolkingsdichtheid.*
- 7. De toegangsweg vanaf de Crixstraat zal leiden tot een onacceptabele toename van verkeer, met bijbehorende drukte en overlast.*
- 8. Onduidelijk is hoe overlast door bouwactiviteiten, die gedurende een langere periode zullen gaan plaatsvinden, waar mogelijk zal worden beperkt.*
- 9. De afstand van de voorgenomen bebouwing tot de achterzijde van de percelen aan de Crixstraat is te klein, om geluidsoverlast te voorkomen vanuit deze nieuwe bebouwing.*
- 10. De realisatie zal onvermijdelijk negatieve impact hebben op de waarde van de aangrenzende woningen in de Crixstraat.*
- 11. Het belang om het gebied Lambroek grotendeels met de huidige karakteristieken te behouden blijkt uit de vastgestelde bestemmingsplannen 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' en 'Buitengebied 2011'.*
- 12. Het ontwerp bestemmingsplan sluit niet aan op de in punt 11. genoemde bestemmingsplannen.*

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

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid het algemeen maatschappelijk belang af te wegen tegen belangen van specifieke inwoners/situaties. De gemeente heeft tevens de verantwoordelijkheid om in de woningbehoefte van de inwoners te voorzien. Tegen deze achtergrond is het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' opgesteld en faciliteert de gemeente deze ontwikkeling.

1. In het gebied Lambroek is reeds sedert 1982 woningbouw beoogd (bestemmingsplan Stramproy – West). Het algemene principe is dat inbreiding voor gaat boven uitbreiding. Stramproy kent nauwelijks alternatieve mogelijkheden voor woningbouw in de kern (binnen het bebouwd gebied). In het

verleden heeft herontwikkeling plaats gevonden op diverse locaties in de kern, zoals de herontwikkeling van het SCAS-complex aan de Oude Trambaan, de herontwikkeling van de locatie van de voormalige brouwerij aan Brouwerij Maeshof e.o., de herontwikkeling van voormalige kegelbanen op de hoek Julianastraat/Kroonstraat, de herontwikkeling van de locatie van de voormalige LLTB aan de Walestraat e.o., de herontwikkeling van de locatie Taphoeve aan de Julianastraat, de herontwikkeling/stadsvernieuwing aan het Kerkplein, de herontwikkeling van het klooster aan de Frans Strouxstraat, stadsvernieuwing Veuskeshoof en stadsvernieuwing Willibrordushof. Enkele kleinere plannen voor transformatie of herontwikkeling in Stramproy zijn in voorbereiding/uitvoering. Dit is echter niet voldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Andere locaties voor herontwikkeling zijn niet voorhanden. Stramproy kent verder geen kwaliteitsarme bebouwing/overlastgevend functies in het dorp/bebouwd gebied waar herontwikkeling gewenst is. Het ligt al met al voor de hand om de locatie Lambroek te ontwikkelen ten behoeve van uitbreiding met woningbouw.

2. Er wordt niet aangegeven welke alternatieve locaties er zijn. Zoals onder punt 1. is aangegeven zijn er onvoldoende andere locaties in het dorp voorhanden om in bestaande stedelijk gebied in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. Uitbreiding ligt zodoende voor de hand. Overigens ligt de locatie Lambroek wel in de bebouwde kom.
3. Bij de planvorming is veel aandacht besteed aan water. Het is bekend dat het gebied drassig is. Het gebied wordt iets opgehoogd, de peilhoogten blijven lager dan de hoogten van de omliggende erven. Verder wordt er buffercapaciteit voor wateropvang aangelegd conform de hedendaagse normen. Deze normen zijn de afgelopen 10 jaar toegenomen van 20 mm naar 100 mm per m² bebouwing en verharding. Het plangebied is uitgebreid richting buitengebied om voldoende buffercapaciteit voor het schoon hemelwater te realiseren.
4. Er is geen recht op vrij uitzicht en vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Zoals eerder aangegeven is reeds sinds 1982 woningbouw voorzien op voorliggende locatie. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar.
5. Niet duidelijk is welke specifieke elementen bedoeld worden. Ten behoeve van de planontwikkeling is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. In paragraaf 4.13 van de toelichting is hierop ingegaan. Door bij de inrichting rekening te houden met de voorwaarden die door de gemeente zijn gesteld ten aanzien van plantsoorten en het realiseren van nestgelegenheid in de bebouwing alsmede de beperking van de oppervlakte verhardingen op de woningbouwpercelen wordt aan de ambities van de gemeente ten aanzien van biodiversiteit en natuurinclusief bouwen tegemoet gekomen.
6. Voor wat betreft de luchtkwaliteit is in de toelichting, paragraaf 4.5, onderbouwd dat voldaan wordt aan de Wet Luchtkwaliteit en dat een nader onderzoek achterwege kan blijven.
7. In paragraaf 4.15 van de toelichting is onderbouwd dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt met 257 motorvoertuigen per etmaal. Dit deel van de Crixstraat maakt deel uit van een 30 km zone. Het nieuwe woongebied wordt eveneens aangelegd onder een 30 km/u regime en wordt grotendeels éénrichtingverkeer. In de toelichting is onderbouwd dat de toename van het verkeer beperkt is en dat hierdoor geen problemen ontstaan op de Crixstraat.
8. Eventuele overlast tijdens de bouw is geen onderdeel van het bestemmingsplan maar maakt deel uit van de uitvoering. Het is belangrijk dat er een goed contact is tussen de aannemer (uitvoerder) en de omwonenden, dat de uitvoerder bereikbaar is voor de omwonenden, dat er gecommuniceerd wordt over de werktijden en dat de omwonenden tijdig geïnformeerd worden bij bepaalde activiteiten die mogelijk meer overlast zouden kunnen veroorzaken. Dit wordt in het vervolgtraject met de initiatiefnemer afgestemd.
9. In de Wet geluidhinder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeer. Geluid van personen in verband

met de ontwikkeling van een woonwijk is geen aspect dat in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden. Hiervoor is dan ook geen aanvullende beoordeling nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

10. Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Omdat met de ontwikkelaar omtrent het verhaal van eventuele planschade afspraken zijn gemaakt is de uitvoerbaarheid van dit plan uit het oogpunt hiervan verzekerd.
11. In de geldende bestemmingsplannen is de ontwikkeling van woningbouw in Lambroek niet geregeld. Wel is in voorheen geldende bestemmingsplannen, sinds 1982, woningbouw voorzien op de locatie, onder andere met een wijzigingsbevoegdheid voor Wonen. Voor het laatst nog bij de vaststelling van het bestemmingsplan Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy op 26 juni 2013. In 2010 was de ontwikkeling van Lambroek nagenoeg volledig voorbereid, een concept bestemmingsplan en overeenkomst waren gereed, maar vanwege de crisis is dit plan destijds niet doorgezet. In het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy', is door de raad toegezegd dat woningbouw in Lambroek alsnog plaats kan vinden. Bij de vaststelling van dit plan op 28 juni 2018 was de haalbaarheid van plannen nog onvoldoende aangetoond om deze in dat bestemmingsplan op te nemen, waardoor hier voorlopig nog de bestemming 'Agrarisch' bleef gelden. Het deel van het onderhavige plan dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 valt is enkel nodig om daar in de buffering voor schoon hemelwater te voorzien. Dit gebied wordt op een natuurlijke wijze ingericht.
12. Aanvullend aan hetgeen onder punt 11. is overwogen, voegen we toe dat de druk op de woningmarkt historisch hoog is, dat de gemeente de maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft om te voorzien in voldoende woningen en dat de gemeente een algemeen belang moet afwegen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van bewoner Kruisstraat, d.d. 5 maart 2021, ingekomen 9 maart 2021.

De woning van indiener grenst direct aan het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Lambroek – Stramproy. Indiener constateert negatieve effecten.

1. *Aan de voorkant is geen gelegenheid geboden voor burgerparticipatie. Vooroverleg met de omgeving/belanghebbenden was wenselijk geweest. Dan kon vroegtijdig een inhoudelijke reactie worden gegeven.*
2. *Indiener geniet van een uitzicht op een ruraal gebied met de enkelbestemming agrarisch. Deze omgeving wordt gekenmerkt door hoogwaardige landschappelijke structuren in de vorm van akkers en weilanden, afgebakend door zomereiken. Het uitzicht wordt als waardevol ervaren. Het vrije uitzicht wordt volledig weggenomen en ingeruild voor een gemeenschappelijk pad ten behoeve van de bereikbaarheid van enkele woningen (kavels 26 tot en met 28). Dit geeft een verhoogd risico op inbraak en sociale onveiligheid. Bovendien betreft dit relatief kleine woningen (sociale huurwoningen) op heel kleine kavels, dit contrasteert enorm met de huidige situatie. Indiener vraagt zich af waarom hier verdichting plaats vindt, in de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Verder is de doelgroep senioren oververtegenwoordigd, de locatie ligt op ca. 1 km van het centrum van*

het dorp met alle faciliteiten. Een uitbreiding voor senioren zou beter aan de zuidelijke of oostelijke dorpsrand plaats kunnen vinden.

3. *Een grote inperking van de privacy wordt gevreesd. Om die reden wordt verzocht te regelen dat de kopgevel van kavelnummer 28 als blinde gevel wordt uitgevoerd.*
4. *Landschappelijke inpassing is, behalve de noodzakelijke infiltratievoorziening voor hemelwater, niets meer dan een slanke groenstrook in het verkeersgebied. De kwaliteit van de groenvoorziening komt ten gunste van de toekomstige bewoners. Er is geen rekening gehouden met de bestaande erfgronden. Indiener pleit er voor vrije uitzichtlijnen te behouden, dan wel na realisatie van het plan uit te kijken op een robuuste landschappelijke inpassing nabij de erfgronden. Hiertoe is een voorstel gedaan.*
5. *Indiener verwacht dat er sprake zal zijn van een daling van de huidige woningwaarde als gevolg van het plan. Hierdoor is toekomstige planschade niet uitgesloten.*

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

De woning van indiener aan de Kruisstraat ligt op een perceel met aan de zijde van het bestemmingsplan 'Lambroek – Stramproy' een diepte van ongeveer 78 m en achter de woning een diepte van ongeveer 56 m. De breedte van het perceel aan de achterzijde bedraagt ongeveer 20,5 m en grenst over een lengte van ongeveer 6 m aan het bestemmingsplan. Voor het overige grenst het perceel aan de achtertuin van de woning Crixstraat 35.

1. Met de opzet van het bestemmingsplan is voortgeborduurd op de opzet van het plan, zoals dat in 2010 is ontwikkeld en is afgestemd met de omgeving. Op 25 juni 2019 heeft een informatiebijeenkomst in Stramproy plaats gevonden over woningbouw. Tijdens deze bijeenkomst is het plan Lambroek toegelicht. Wij kunnen ons voorstellen dat dit indiener, als relatief nieuwe inwoner nabij het plangebied, is ontgaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de kennisgeving voorbereiding op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening op 15 januari 2020 in het Gemeenteblad is bekend gemaakt. Het is correct dat na de bijeenkomst op 25 juni 2019 geen afstemming met de omgeving meer heeft plaats gevonden. Wel heeft op 9 februari 2021 een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en belanghebbenden. Indiener is hierbij aanwezig geweest. Verder is aan de wettelijke vereisten voor wat betreft inspraak voldaan.
2. De achtertuin van indiener grenst over een breedte van circa 6 m aan het plangebied. In de hoek van het plangebied staat in het plangebied thans een schuurtje. Dit beperkt het vrije uitzicht vanuit de tuin van indiener. Voor het overige grenst de achtertuin van indiener aan de bestaande achtertuin van een buurperceel. Er is geen recht op een blijvend vrij uitzicht en een vrij uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Voor wat betreft de situering van het achterpad overwegen wij als volgt. Het is mogelijk om het achterpad aan de andere zijde van de rij woningen te projecteren zodat dit niet meer grenst aan de achtertuin van indiener en het perceel Kruisstraat 45. Dit vraagt een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak aan de zijde van het perceel van indiener, dat thans op een afstand van 2 m van de bestaande percelen van de woningen Kruisstraat 45 en 47 is geprojecteerd, wordt aangepast, zodat het op een afstand van 3 m wordt geprojecteerd. Toegezegd wordt dat het achterpad aan de andere zijde van de rijwoningen wordt aangelegd, overeenkomstig het verzoek van indiener. Het inrichtingsplan en beplantingsplan zijn hierop aangepast. Het aangepaste inrichtingsplan en beplantingsplan worden als bijlagen bij de overeenkomst gevoegd, ter vervanging van de bijlagen 2 en 4 bij de overeenkomst. Voor wat betreft het verzoek om landschappelijke inpassing

overwogen wij als volgt. De erfgrans wordt een grens tussen twee private percelen. Er is geen sprake van openbare ruimte. Gelet op de omvang van de tuin van indiener is er voldoende ruimte om op het eigen perceel in groen te voorzien. De bestaande omliggende bebouwing en percelen zijn ontstaan in een periode dat er veel ruimte was. Ruimte wordt schaars, planontwikkeling wordt kostbaarder gelet op de planontwikkelingskosten, toenemende onderzoeksverplichtingen en de stijgende bouwkosten. De behoefte ziet niet op enorm grote kavels maar juist op betaalbare woningen op kleinere percelen. Verder dienen nieuwe bouwplannen juist in te spelen op de woningbehoefte. In principe zijn er voldoende gezinswoningen in de bestaande voorraad aanwezig. Er zijn te weinig levensloopbestendige woningen aanwezig. Deze woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen (niet alleen ouderen) en hiermee wordt ingespeeld op de kleinere wordende huishoudens. De door indiener genoemde locaties voor woningbouw aan de zuid- en oostzijde van het dorp zijn niet aan de orde, deze liggen bovendien in het buitengebied. Aanvullend verwijzen wij naar de reactie op de eerste zienswijze. Zoals in de reactie op de eerste zienswijze is aangegeven is reeds sinds 1982 woningbouw voorzien op voorliggende locatie. De afstand tot de voorzieningen in het dorp blijft met 1 km evengoed relatief beperkt.

3. Ten aanzien van de privacy en de wens om de kopgevel als blinde gevel vast te leggen overwogen wij dat het ook een eigen verantwoordelijkheid is om de eigen privacy te waarborgen en dat daar ons inziens voldoende mogelijkheden toe zijn op het eigen perceel van indiener. Wel wordt de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens vergoot van 2 m naar 3 m, zoals onder punt 1 is overwogen.
4. Ten aanzien van het verzoek om een robuuste landschappelijk inpassing nabij de erfgrans van indiener te realiseren overwogen wij het volgende. De begrenzing wordt in de nieuwe situatie een perceelsgrens tussen twee particuliere percelen. Op deze begrenzing is geen openbare ruimte voorzien. Het is derhalve niet realistisch om hier een robuuste landschappelijke inpassing te verwachten. Wij geven in overweging om op eigen perceel zelf een inpassing te voorzien, mede gelet op hetgeen in de punten 2. en 3. is overwogen.
5. Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lambroek – Stramproy' dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Omdat met de ontwikkelaar omtrent het verhaal van eventuele planschade afspraken zijn gemaakt is de uitvoerbaarheid van dit plan uit het oogpunt hiervan verzekerd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Crixstraat wordt aan de noordzijde met 1 m ingekort. Verder worden de figuren in de toelichting, paragraaf 1.1 en 2.3 vervangen als gevolg van de aangepaste situering van de vier sociale woningen (kavels 25 tot en met 28) en wordt de figuur in bijlage 9 bij de toelichting vervangen.

3. Zienswijze van bewoners Teune Smeedstraat, d.d. 7 maart 2021, ingekomen 9 maart 2021.

Indieners zijn van mening dat een aantal zaken onvoldoende is uitgewerkt. Het plan betekent voor indieners verlies aan rust en privacy. Twee punten worden daarnaast onder de aandacht gebracht.

1. *Er worden waterproblemen verwacht, vanwege de laaggelegen locatie en hoge grondwaterstand. Door klimaatverandering neemt de neerslag heftig toe. Deze combinatie kan tot problemen leiden. Het uitgevoerde onderzoek is ontoereikend. Gewezen wordt op:*

- o De peil- en maaiveldhoogten van bestaande bebouwing zijn niet beschouwd.
 - o Voor het plan wordt alleen gesproken over gemiddelde peil- en maaiveldhoogten, het verloop van het terrein wordt hierin niet meegenomen.
 - o Er is slechts gerekend met gemiddelde bebouwings- en bedekkingsgraden, met daarin onbekende factoren.
 - o Er ontbreekt een waterafvoer vanaf de diepte in het oosten naar een WADI in het westen.
 - o Er is een oplopend hoogteverschil is ongeveer een meter, waardoor het water in het oosten mogelijk niet goed afgevoerd zal gaan worden.
 - o Er is geen plan voor handhaving van peil- en maaiveldhoogten.
2. *De gekozen locatie is onlogisch, ver van de kern en dicht bij drie natuurgebieden. Het zwaartepunt van het dorp komt, als dit plan door gaat, nog westelijker te liggen. Vlak bij de kern, in het zuiden en oosten, is nog voldoende ruimte. Verder verzoeken indieners de Crisis- en Herstelwet niet van toepassing te laten zijn en de besluitvorming uit te stellen, zodat een aantal zaken beter uitgezocht en voorbereid kan worden.*

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

Voor wat betreft de privacy en rust overwegen wij het volgende. Blijvende privacy of rust kan niet gegarandeerd worden. Geluid van personen in verband met de ontwikkeling van een woonwijk is geen aspect dat in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden. Hiervoor is dan ook geen aanvullende beoordeling nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1. Voor wat betreft de waterproblematiek is de afgelopen periode uitvoerig onderzoek uitgevoerd en heeft planaanpassing plaats gevonden, ten opzichte van het plan dat in 2010 voor lag. Aanvullend aan de waterbuffer, die aan de zijde van de Crixstraat (westzijde) is voorzien, wordt in het aangrenzende buitengebied (zuidzijde) een robuuste waterbergingsvoorziening voor schoon hemelwater aangelegd. Bij de verdere uitwerking van de infraplannen wordt altijd rekening gehouden worden met de aansluitende bestaande hoogte van de aangrenzende percelen. De achtergrens ter plaatse van de achtertuinen van de woningen aan de Teune Smeedstraat zijn ingemeten. Het bestaande terrein (achtergrens van het bouwplan) achter deze tuinen ligt enkele decimeters lager dan de bestaande tuinen. Water vanaf nieuwe percelen watert niet af op de achtertuinen van de bestaande percelen. De woningen in het plan Lambroek aan de zijde van de Teune Smeedstraat zijn allemaal royale bouwkavels. Conform het bestemmingsplan dienen de bouwkavels op eigen perceel een bergingsvoorziening voor het schoon hemelwater te realiseren. Deze worden niet aangesloten op de bergingsvoorziening. Op de bergingsvoorziening (wadi's en regenwaterbuffers) zoals voorzien in het plan worden alleen de projectmatig te realiseren woningen en de openbare infrastructuur aangesloten. Alle wadi's en regenwaterbuffers worden met elkaar verbonden en functioneren als een communicerend vat. Verder is het gebruikelijk dat achtertuinen zodanig worden ingericht dat er geen water van de nieuwe tuinen naar bestaande tuinen afstroomt. Daarmee wordt voorkomen dat water naar lager gelegen percelen loopt. Het hoogteverschil binnen het plangebied is gemiddeld ca. 60 cm. Dit verschil wordt bij de realisatie van het plan voor een gedeelte gelijk te trekken.
De te maken bestekken voor bouw- en woonrijp dienen aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. Het verloop van het terrein, de maaiveld- en peilhoogten worden in dat kader verder uitgedetailleerd. De peilen en nieuwe

ontwerphoogten worden in de verdere planuitwerking na de bestemmingsplanprocedure uitgewerkt en afgestemd met de gemeente Weert. Zoals tijdens de informatiebijeenkomst is toegezegd worden de omwonenden hierover geïnformeerd/wordt dit afgestemd met de omwonenden.

2. Allereerst verwijzen wij naar de reactie die op de eerste zienswijze is gegeven. Aanvullend wordt het volgende overwogen. Reeds in 1982 is de keuze gemaakt voor een uitbreiding van Stramproy op de locatie Teune Smeedstraat, waar initiatiefnemer woont, alsmede de locatie van het plangebied van het bestemmingsplan 'Lambroek – Stramproy'. Dit betrof het bestemmingsplan 'Stramproy West'. Rond 2010 is door de initiatiefnemer een bestemmingsplan voorbereid voor woningbouw in Lambroek. Vanwege de crisis is dit plan destijds niet in procedure gebracht. In het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy', vastgesteld in 2013, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw geprojecteerd. Feit is dat de locatie al langere tijd in beeld is voor woningbouw en dat de initiatiefnemer de benodigde voorbereidingen in gang heeft gezet, met de daarbij gepaard gaande kosten. Er is al langere tijd de verwachting gewekt dat aan woningbouw medewerking wordt verleend, laatstelijk nog bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' in 2018, waarbij door de raad is toegezegd dat medewerking verleend wordt aan woningbouw op de locatie. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Het aantal woningen in het plan is relatief beperkt ten opzichte van het totaal aantal woningen in Stramproy, het evenwicht van het dorp wordt hierdoor ons inziens niet verstoord. Gesteld wordt dat in het zuiden en oosten nog voldoende ruimte is. Niet duidelijk is welke locaties bedoeld worden. Verder is dit niet aan de orde. De gebieden liggen bovendien in het buitengebied. Voorliggende locatie ligt in de bebouwde kom. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid het algemeen maatschappelijk belang af te wegen tegen belangen van specifieke inwoners/situaties. De gemeente heeft tevens de verantwoordelijkheid om in de woningbehoefte van de inwoners te voorzien. Daarnaast is het al langere tijd de verwachting dat woningbouw in Lambroek voorzien is, ook richting de initiatiefnemer die hiertoe de nodige voorbereidingen heeft getroffen, inclusief bijbehorende kosten. Tegen deze achtergrond is het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' opgesteld en faciliteert de gemeente deze ontwikkeling.

Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van de Crisis- en Herstelwet overwegen wij dat de voorbereidingen voor het bestemmingsplan langer geduurd hebben dan eerder was voorzien, met name vanwege het wateraspect, en dat dit zorgvuldig is uitgezocht. Verder is het Waterschap Limburg akkoord gegaan met het plan. Tot slot overwegen wij dat de druk op de woningmarkt historisch hoog is. De Crisis- en Herstelwet verkort juist de procedure. Dat wil niet zeggen dat deze niet zorgvuldig zou zijn. Wij handhaven het besluit dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van ARAG SE Nederland namens bewoners Teune Smeedstraat, d.d. 8 maart 2021, ingekomen 9 maart 2021.

De woningen van cliënten van indiener grenzen aan de achterzijde aan het nieuwe woongebied.

1. *Aangegeven wordt dat er geen planologische visie aan het plan ten grondslag heeft gelegen, waardoor Stramproy scheef groeit. Verder wordt gesteld dat door particuliere investeerders puur uit financieel gewin op een volstrekt onlogische locatie woningen worden gerealiseerd. Levensloopbestendige woningen worden op maximale afstand van het centrum gerealiseerd, hiervoor zijn logischer en*

praktischer locaties aanwezig. Verder wordt aangegeven dat voor de goothoogte aan de voorzijde een maat van 4,5 m is vastgelegd, voor de goothoogte aan de achterzijde is dit niet het geval. Verder zou de binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet op de bouwhoogte van 7,5 m van toepassing moeten zijn. De kavels zijn relatief ondiep, 21-24 m, waardoor de achtertuin ondiep is, op plaatsen slechts 4,5 m. De inbreuk op het huidige woon- en leefklimaat is hierdoor onevenredig. De sloot achter de percelen van de cliënten van indiener dient te worden geïntegreerd in de plannen. Een maximale bouwhoogte van 3,5 m met plat dak is hier meer op zijn plaats. Er is sprake van een onevenredige inbreuk op privacy, toename van overlast en beperking van uitzicht. Het peil van de woningen mag niet hoger worden dan het peil van de woningen aan de Teune Smeedstraat (31,90 m). Dit peil dient strikt door de gemeente te worden gehandhaafd. Cliënten vragen zich af waarom er geen woningen aan de oostzijde van Stramproy worden gebouwd, waar nu een zonnepark wordt aangelegd. Dit gebied ligt dicht bij het centrum.

- 2. Gewezen wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking en de onderbouwing die nodig is voor een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. De keuze om woningen voor deze doelgroep te bouwen is slecht. Levensloopbestendige woningen dienen dicht bij het centrum gebouwd te worden. Cliënten wijzen er op dat het aantal inwoners in Stramproy de laatste jaren is afgenomen. De planvoorraad zonder Lambroek zou voldoende zijn. Er is weliswaar een toename van het aantal huishoudens en een tekort aan woningen. Betwijfeld wordt of ouderen hier gaan wonen en of de behoefte in voldoende mate is aangetoond. Er ligt aan de toelichting geen behoefte onderzoek ten grondslag. Er is niet objectief aan de hand van actuele cijfers de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling beschreven.*
- 3. De locatie valt grotendeels in de zoning buitengebied van het POL. Deze zoning biedt ruimte voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Niet voor niets is verder de eerdere wijzigingsbevoegdheid verwijderd. Verder wordt in de zienswijze gewezen op de omgevingsverordening Limburg.*
- 4. Voor wat betreft het regionale beleid wordt aangegeven dat een actualisatie van de structuurvisie per 1-1-2020 zal worden vastgesteld en dat dit kennelijk nog niet heeft plaatsgevonden. Verder wordt betwijfeld of Lambroek in de kern ligt. Ook wordt gewezen op de regionale afstemming. Niet duidelijk is wat dit is en waar dit wordt vastgelegd. Ook vanuit het gemeentelijk beleid wordt betwijfeld of er sprake is van stedelijk bebouwd gebied.*
- 5. Ten aanzien van geur kan niet worden uitgesloten dat er veehouderijen zijn die qua voorgrondbelasting geen invloed hebben op het plangebied. Verder wordt gewezen op de achtergrondbelasting waarvan in de geurverordening is vastgelegd dat deze 3 ou/m³ is. De stelling dat het plangebied op grond van de geurverordening wordt beschermd door een geurnorm van 3 is dan ook onjuist. De conclusie dat er sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is onjuist.*
- 6. Er is geen gebruik gemaakt van de meest actuele versie van de Aeries-calculator. Betwijfeld wordt dan ook dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden. Naleving van de voorwaarden op het gebied van natuurinclusief bouwen zijn niet geborgd.*
- 7. Achter de woningen aan de Teune Smeedstraat is een sloot gegraven door de projectontwikkelaar die destijds betrokken was bij het plan aan de Teune Smeedstraat. De sloot ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan. De kavels dienen op eigen terrein een waterberging te realiseren. Cliënten verwachten problemen en verzoeken om de bergingsvoorziening voor de kavels mee te nemen in de buffers die in het plan zijn voorzien. De aanleg van de open buffer is niet geborgd in de regels.*
- 8. In de planregels wordt op geen enkele wijze verwezen naar geldende parkeernormen.*

9. *Er zijn 2 waardevolle bomen aangeduid. In de regels wordt het behoud van de bomen niet geborgd. Ook wordt niet geborgd dat bij eventuele werken of werkzaamheden vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond dient te worden dat geen onevenredige aantasting plaats vindt.*
10. *Gesteld wordt dat er voor de gemeente geen kosten aan de verwezenlijking van het plan verbonden zijn en dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Kennelijk is deze overeenkomst nog niet gesloten. Cliënten zien graag een afschrift van de overeenkomst tegemoet, zodra deze is afgesloten. Dan kan pas worden beoordeeld of het plan uitvoerbaar is. Verzocht wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

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

1. Voor wat betreft het eerste punt verwijzen wij allereerst naar hetgeen is overwogen in de eerste, tweede en derde zienswijze. Aanvullend overwogen wij dat in het bestemmingsplan voor de woningen binnen het bouwvlak een maximale goothoogte van 4,5 m is vastgelegd. Dit geldt voor de goothoogte aan voor- en achterzijde. Met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m kunnen maximaal woningen in één verdieping met kap worden gerealiseerd. Een derde bouwlaag is niet mogelijk. De hoogten zijn lager dan de hoogten van de woningen van cliënten van indiener aan de Teune Smeedstraat, die een hoogte van 8,50 m en 8,28 m hebben. Ons inziens wordt met het planvoornemen nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving en wordt de impact van de woningbouw op de omgeving aanvaardbaar geacht. Het verzoek om de afwijkingsbevoegdheid voor wat betreft de bouwhoogte te schrappen kunnen we niet volgen, nu de toegelaten bouwhoogte lager is ten opzichte van de woningen aan de Teune Smeedstraat. Dit betreft verder een flexibiliteitsbepaling die in alle bestemmingsplannen is opgenomen. De kavels achter de woningen van cliënten van indiener zijn royale bouwkavels, met een oppervlakte van ca. 527, 598 en 878 m². Deze kavels zijn voldoende groot om een woning te realiseren met een royale tuin. Voor wat betreft de privacy en rust overwogen wij het volgende. Blijvende privacy of rust kan niet gegarandeerd worden. Geluid van personen in verband met de ontwikkeling van een woonwijk is geen aspect dat in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden. Hiervoor is dan ook geen aanvullende beoordeling nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft woningbouw op de locatie aan de oostzijde van Stramproy overwogen wij dat woningbouw daar niet aan de orde is, omdat daar reeds een zonnepark gerealiseerd wordt en reeds daarom geen alternatief kan zijn, dat dient te worden afgewogen.
2. Ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie Weert 2025 maakte voorliggende locatie deel uit van het stedelijk bebouwd gebied. De locatie lag binnen de 'rode' contouren op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Dit is als zodanig vastgelegd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, dat als bijlage aan het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Weert 2025 is gevoegd. De gemeente is altijd op het standpunt blijven staan dat de locatie deel uitmaakt van het stedelijk gebied. Ook in stedenbouwkundig opzicht is dat het geval door de omstandigheid dat het plangebied aan drie zijden omsloten wordt door bestaande woningen en daarmee als een inbreidingslocatie wordt gezien. Zoals eerder is overwogen is de afstand van de locatie tot het centrum van het dorp met 1 km relatief beperkt. Verder bedienen levensloopbestendige woningen meerdere doelgroepen, wordt hiermee ingespeeld op de kleiner wordende huishoudens en blijven ouderen steeds langer zelfstandig wonen en op oudere leeftijd vitaal. In Stramproy is de laatste jaren te weinig gebouwd. Het aantal huishoudens in Stramproy is in de periode 2014 tot en met 2019 gegroeid met

115, in die periode zijn netto 43 woningen toegevoegd. Er zijn dus 72 woningen minder gebouwd dan dat het aantal huishoudens is gegroeid. In 2020 zijn 19 woningen toegevoegd in Stramproy. Verder is de groei van het aantal huishoudens tot de top 95 huishoudens meer (prognose Etil 2019 update) dan eerder was voorzien. De prognoses zijn objectief. Al met al is er nog een kwantitatieve behoefte vanaf 1-1-2021 van $246 - 62 + 72 = 256$ woningen. We houden hierbij rekening met een extra opgave om de 'achterstand' in te halen. De planvoorraad per 1-1-2021 voor Stramproy bedraagt netto 120 woningen. Begin 2018 is een kwalitatief woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De behoefte aan levensloopbestendige woningen kwam hieruit nadrukkelijk naar voren. Verder is er ook een behoefte aan bouw kavels. Daarnaast is de druk op de woningmarkt de laatste jaren enorm toegenomen. Er staan nauwelijks nog woningen te koop in Stramproy. Wij herkennen de zienswijze op dit punt niet en kunnen deze niet onderschrijven.

3. Ten aanzien van de zonering in het POL klopt het dat Lambroek deels in de zonering buitengebied ligt. Dit was eerder niet het geval (zie hetgeen onder 2. Is overwogen). Verder heeft zowel vooroverleg als overleg met de provincie Limburg plaats gevonden over het plan en heeft de provincie aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.
4. De actualisatie van de structuurvisie per 1-1-2020 is vastgesteld op 18 februari 2020. Tweewekelijks vindt een regionaal ambtelijk overleg wonen Midden-Limburg plaats. In dit overleg worden onder andere nieuwe plannen voor meer dan 10 woningen afgestemd. Dit betekent dat het plan wordt besproken en opmerkingen gemaakt kunnen worden/vragen gesteld kunnen worden. Zo blijven de gemeenten van elkaars ontwikkelingen op de hoogte. Dat is ook met voorliggend plan gebeurd. Verder wordt verwezen naar hetgeen onder punt 3. is overwogen.
5. Hetgeen wordt gesteld ten aanzien van geur kan niet gevolgd worden. Duidelijk is dat er geen bedrijven zijn die geurhinder ten aanzien van de ontwikkeling veroorzaken. Het bedrijf aan de Horsterweg 88, waarnaar verwezen wordt, heeft geen dieren meer. Het is gestopt. Er is zodoende geen milieuinrichting – voor wat betreft het houden van dieren – voor zover bekend is bij de gemeente meer aanwezig op het adres. Op 31 augustus 2012 is de vergunning van 20 oktober 1993 gedeeltelijk ingetrokken, waarna nog 2.000 opfokhennen mochten worden gehouden. Op 13 maart 2018 is een brief verzonden. Hierin staat dat bij diverse controles in 2014 is gebleken dat er geen dieren meer worden gehouden en het Activiteitenbesluit – voor zover het betreft het houden van dieren - niet meer op het bedrijf van toepassing is. In de brief staat tevens vermeld dat als er opnieuw bedrijfsmatige activiteiten worden opgestart, een nieuwe melding Activiteitenbesluit moet worden overlegd. Dan dient aan de wet- en regelgeving te worden voldaan. Overigens is de meest nabij gelegen woning aan de Horsterweg 84 (afstand 95 m) maatgevend. Het voorliggende plan ligt op veel grotere afstand (290 m). Diverse andere woningen liggen tevens op kortere afstand dan de voorgenomen planontwikkeling.
6. De berekeningen zijn opnieuw uitgevoerd voor de meest recente versie van de Aeries calculator. Dit geldt voor berekeningen van de maximale emissie, emissie in de bouw fase en emissie in gebruiksfase. De emissies in deze fases vallen door het gebruik van de nieuwe calculator anders uit omdat er in de nieuwe versie onder meer sprake is van een wijziging in de emissiefactoren t.o.v. van voorgaande versies.
De emissies zijn in de verschillende fases berekend op alle Nederlandse Natura 2000 gebieden en aan de hand van rekenpunten voor het meest dichtstbijzijnde Belgische Natura 2000 gebied. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Inmiddels is overigens de Stikstofwet goedgekeurd door de Eerste en Tweede kamer. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor de bouw fase bij woningbouw. In de nabije toekomst hoeven projecten als het voorliggende niet meer doorgerekend te worden.

Ten aanzien van natuurinclusief bouwen wordt het volgende overwogen. Er zijn nog geen bouwplannen voor de nieuwe woningen gemaakt. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt in het kader van de vergunningprocedure voor de bouw nader afgestemd met de gemeente Weert. Hierbij heeft de gemeente als randvoorwaarde gesteld dat er natuurinclusief gebouwd dient worden. Dit wordt nader beoordeeld bij de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen en kan overigens publiekrechtelijk niet afgedwongen worden. Het verzoek om natuurinclusief te bouwen heeft als achtergrond dat de raad hierover een motie heeft aangenomen.

7. De kavels achter de woningen van cliënten van indiener dienen op eigen terrein een bergingsvoorziening aan te leggen. Ons inziens zijn de kavels royaal genoeg om dit ook te realiseren. De buffers worden in toekomstige openbare ruimte aangelegd en over de aanleg zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst met de ontwikkelaar.
8. Als gevolg van het ingebrachte ten aanzien van de parkeernormen worden de regels aangepast.

Ingevoegd wordt artikel 4.2.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. aan de onder a. bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan de parkeernormen zoals aangegeven in onderstaande 'tabel parkeren';
- c. de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter bedragen bij langsparkeren;
- d. het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c.:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien.

Tabel parkeren:

woningtype	aantal parkeerplaatsen per woning
Vrije sector, levensloopbestendig, levensloopbestendig hoekwoning	2
Sociale woning	2 (openbare ruimte)
Overloop	4 (openbare ruimte)

Verder wordt artikel 4.5.2 sub b. als volgt aangepast:

Elke woning dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's en die parkeergelegenheid in stand te houden. Hierbij dient te worden voldaan aan onderstaande tabel parkeren.

woningtype	aantal parkeerplaatsen per woning
Vrije sector, levensloopbestendig, levensloopbestendig hoekwoning	2
Sociale woning	2 (openbare ruimte)
Overloop	4 (openbare ruimte)

9. Voor wat betreft de waardevolle bomen is de instandhouding ons inziens in voldoende mate geborgd via artikel 3.5. Het betreft overigens bomen in de openbare ruimte in eigendom van de gemeente.
10. Met initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan. Een afschrift wordt beschikbaar gesteld aan indiener.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels wordt artikel 4.2.2 ingevoegd en wordt artikel 4.5.2 sub b. aangepast, zoals overwogen in punt 8. van de zienswijze.

5. Zienswijze van Linssen CS Advocaten namens bewoners Teune Smeedstraat, d.d. 9 maart 2021, ingekomen 10 maart 2021.

1. Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er is geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Er dient derhalve gemotiveerd te worden waarom de nieuwe ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Er wordt niet gemotiveerd waarom er binnen de gemeente Weert geen andere beschikbare kavels beschikbaar zouden zijn. Verder is onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De behoefte van de ontwikkeling dient inzichtelijk te worden gemaakt. Er licht geen behoefte onderzoek aan het plan ten grondslag. Er is derhalve niet op objectieve wijze, aan de hand van actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling beschreven. Uit de actualisatie van de gemeente blijkt een behoefte van 111 woningen, niet van 185 woningen. De voorspelling van Etil 2019 is niet representatief voor Stramproy. Er is juist sprake van een daling van het aantal inwoners in Stramproy, in de periode 2018-2020. De noodzaak is hiermee zeer twijfelachtig. Gevreesd wordt dat er in Stramproy sprake zal zijn van overmatige leegstand.

In de structuurvisie wordt nog uitgegaan van een overcapaciteit van 299 woningen. Uit de toelichting blijkt niet hoe het plan zich verhoudt tot het bestaande planologische aanbod. Verder wordt de kwantitatieve woningbehoefte hoofdzakelijk gebaseerd op de veranderende woonwensen van ouderen boven de 65 jaar. De druk op de woningmarkt wordt niet ingegeven door woningnood, maar door woonwensen van ouderen. Verzocht wordt actuele cijfers te betrekken bij de besluitvorming, waarbij specifiek naar Stramproy wordt gekeken. Verder wordt niet inzichtelijk gemaakt dat de behoefte dermate groot is dat het ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn om 35 woningen op een zeer klein plangebied te realiseren. Zeker nu dit gelet op de omgeving ook niet passend is in de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Er wordt niet aangesloten bij de kwalitatieve woningbehoefte. De geplande woningen zijn vele malen groter dan de behoefte en vallen eerder onder de planvoorraad van sociale huurwoningen en vrijstaande woningen, waaraan geen tot weinig behoefte is. De hoge prijscategorie, waarover niets is toegelicht, sluit ook niet aan op de behoefte. Bovendien zijn voorzieningen voor de doelgroep (senioren) niet op loopafstand. De gemeente Weert heeft andere locaties die beter aansluiten bij de voorzieningen. De huidige planlocatie is dan ook niet vanzelfsprekend. Daarnaast dient de behoefte naast het bestaande aanbod te worden gelegd.

2. Aantasting huidig woon- en leefklimaat.

Cliënten van indiener vrezen aantasting van hun huidige woon- en leefklimaat (privacy, overlast, uitzicht). De nadelige gevolgen staan niet in verhouding tot het beoogde doel. Het plan voorziet onvoldoende in planregels ten aanzien van een erfafscheiding tussen de

tuin van cliënten en de nieuwe woningen. Het beperken van uitzicht is niet onbegrensd. Dit moet worden betrokken bij de belangenafweging.

3. Aantasting bestaande structuur.

De goothoogte dient aan de achterzijde ook maximaal 4,5 m te bedragen. Verzocht wordt verder de afwijking van 10% niet van toepassing te laten zijn op de bouwhoogte. Onterecht wordt aangegeven dat wordt aangesloten bij de kwaliteiten en kenmerken van de directe omgeving, er had gekozen kunnen worden voor lagere woningen die wel aansluiten op de bouwhoogte in de omgeving. Ten aanzien van het bouwpeil (bestaande woningen 31,90 m en nieuwe woningen 32,2 m) zou de gemeente dit moeten vaststellen en borgen in de planregels, en hierop handhaven. De diepte van de achtertuinen is te beperkt. De bestaande watergang zou gehandhaafd moeten worden.

4. MER en Stikstof

Niet alle Natura2000 gebieden zijn bij de beoordeling betrokken. In de toelichting is weinig aandacht besteed aan de aspecten in het kader van de MER. Verder verdwijnt een stuk natuur. De Aeries berekening is mogelijk niet juist. Er is inmiddels een nieuwe module.

5. Afwatering en infiltratie

Er is destijds, bij realisatie van de woningen aan de Teune Smeedstraat, een sloot achter de woningen gegraven, vanwege het natte gebied. De sloot is niet meer ingetekend op de plankaart. Er wordt gevreesd voor wateroverlast. De vrije sector kavels dienen op eigen terrein een bergingsvoorziening voor schoon hemelwater te realiseren. Er wordt overgestort naar een buffer. Deze buffer stort over naar de Vliet, die langs het perceel van cliënt loopt. Verzocht wordt te regelen dat ook de kavels worden aangesloten op de buffer en dat geen overstort plaats vindt op de Vliet. Door de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de buffer, zou bij hevige regenval, regenwater via een pomp put moeten afwateren of de wadi. Dit is een gevoelig systeem. Ook is niet duidelijk of een pomp put is voorzien. De leeglooptijd voldoet niet aan de eisen van het Waterschap. Het sterk ijzerhoudende water in Lambroek zal zorgen voor slib, waardoor een ondoorlatende laag ontstaat. De buffers zijn dus onder gedimensioneerd.

6. Bomen

Cliënt van indiener heeft veel last van de eikenprocessierups in de boom achter het perceel van cliënt. Vanwege de uitgifte van een kavel kan men er in de toekomst niet meer bij ten behoeve van de bestrijding. Dit dient betrokken te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Bebouwing op het kavel is moeilijk vanwege de omvang van de boom, alsmede de wortels. In algemene zin is het plan onvoldoende landschappelijk ingepast. Er dient een deugdelijk plan te worden opgesteld en de uitvoering dient geborgd te worden. Het gaat om: het realiseren van groene erfafscheidingen bij de woningen, geluid beperkende voorzieningen ten behoeve van omwonenden en behoud van bomen in de bestaande groenstrook.

7. Goede ruimtelijke ordening omwonenden

In het plan is onvoldoende ingegaan op de belangen van omwonenden. Tot zeer dicht op de erfafscheiding mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voorts is gebruik van de woning of een bijgebouw voor een beroep aan huis, extensieve dagrecreatie of b&b mogelijk. De gevolgen zijn op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt. Verder is niet ingegaan op geluid van auto's en huizen zo dicht op tegen de achtertuinen, inclusief de mogelijkheid om dicht bij de achtertuin te parkeren. Dit leidt tot negatieve effecten.

8. Gemeentelijke beleidsregels

In de principe toezegging zou voor 1 januari 2020 een ontvankelijk bestemmingsplan moeten zijn ingediend en een overeenkomst moeten zijn gesloten. De wijziging in de waterparagraaf is verder al in januari 2020 doorgevoerd. Verder is de overeenkomst niet ter visie gelegd. Medewerking aan de planontwikkeling zou moeten worden opgeschort.

Verder is niet onderbouwd waarom het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert niet van toepassing is.

9. Planschade

Gevreesd wordt voor waardedaling van de woning. Dit element is bij de belangenafweging niet betrokken geweest.

Verzocht wordt primair het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en subsidiair het ontwerp bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze.

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

De zienswijze is op veel punten gelijklopend met voorgaande zienswijzen. Allereerst wordt hiernaar verwezen. Onderstaand wordt enkel aanvullend ingegaan op onderdelen waar dat aan de orde is.

1. Ladder voor duurzame ontwikkeling

Aanvullend wordt overwogen dat de prognoses van Etil 2019 op wijk- en kernniveau beschikbaar zijn, dus ook specifiek voor Stramproy. De prognose van de behoefte laat ten opzichte van de prognose Etil 2017 (waarop de structuurvisie is gebaseerd) een fors grotere groei van het aantal huishoudens zien. De onderliggende cijfers zijn in een excel bestand beschikbaar en kunnen desgewenst beschikbaar gesteld worden. De gemeente vindt het bouwen in de kernen belangrijk. Het kan niet zo zijn dat woningbouw in de kernen achterwege blijft ten faveure van woningbouw elders in de gemeente.

Inmiddels is regionaal besloten dat het schrappen van planvoorraad, zoals vastgelegd in de structuurvisie, niet meer aan de orde is. Allereerst is dit gebeurd in overleg met de provincie Limburg, die de woningbouw op allerlei wijzen stimuleert en de gemeenten oproept de woningbouw te faciliteren. Dit is ingegeven door de grote druk op de woningmarkt, welke niet alleen door de woningbehoefte van ouderen veroorzaakt wordt. Met 11 te koop staande woning is het aanbod in Stramproy historisch laag. Met de bouw van levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de kleiner wordende huishoudens en deze woningen bedienen meerdere doelgroepen, zeker niet alleen ouderen. Juist de grote groep ouderen, die in omvang sterk groeit, heeft een grote invloed gehad op de kwalitatieve woningbehoefte.

2. Aantasting woon- en leefklimaat.

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is overwogen onder zienswijze 4. Aanvullend overwogen wij dat de woning Teune Smeedstraat 40 aan één zijde grenst aan het buitengebied en dat aan deze zijde geen bebouwing voorzien is. Verder constateren wij dat aan de achterzijde van het perceel een haag staat.

3. Aantasting bestaande structuur.

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is overwogen onder zienswijze 4. Aanvullend overwogen wij dat de woning van cliënten van indiener aan de Teune Smeedstraat een bouwhoogte heeft van 7,60 m. De opmerking dat niet aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing kunnen wij derhalve niet plaatsen. Het aangrenzende perceel heeft een oppervlakte van 521 m².

4. MER en stikstof

De berekeningen zijn opnieuw uitgevoerd voor de meest recente versie van de Aerius calculator. Dit geldt voor berekeningen van de maximale emissie, emissie in de bouwfase en emissie in gebruiksfase. De emissies in deze fases vallen door het gebruik van de nieuwe calculator anders uit omdat er in de nieuwe versie onder meer sprake is van een wijziging in de emissiefactoren t.o.v. van voorgaande versies.

De emissies zijn in de verschillende fases berekend op alle Nederlandse Natura 2000 gebieden en aan de hand van rekenpunten voor het meest dichtstbijzijnde Belgische Natura 2000 gebied. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Inmiddels is overigens de Stikstofwet goedgekeurd door de Eerste en Tweede kamer. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor de bouwfase bij woningbouw. In de nabije toekomst hoeven projecten als het voorliggende niet meer doorgerekend te worden.

In paragraaf 4.2 van de toelichting is ingegaan op de m.e.r.-beoordeling. Hierin wordt verwezen naar de opgestelde aanmeldingsnotitie. In deze aanmeldingsnotitie met bijbehorende bijlagen (als onderdeel van het besluit op aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling) is uitvoerig ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. In de betreffende paragraaf wordt hiernaar gerefereerd. Uit de aanmeldnotitie blijkt nadrukkelijk dat er een zorgvuldige afweging heeft plaats gevonden en gebleken is dat er als gevolg van de woningbouwontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Op basis hiervan heeft het college besloten dat een verdere m.e.r.-beoordeling dan wel milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. In dat kader is de nodige aandacht besteed aan de aspecten in het kader van de MER. Zie bijlage 1 van de plantoelichting.

Voor zover bekend is er binnen het plangebied geen stuk natuur aanwezig. De gronden zijn agrarisch in gebruik en als zodanig bestemd. De bomen langs de waterloop aan de zuidzijde zijn beschermd en blijven behouden. Op de verbeelding zijn deze bomen (voor zover de kruin binnen het plangebied gelegen is) aangeduid als 'waardevolle boom'. In de regels is geregeld dat deze bomen behouden en hersteld moeten worden en geldt er tevens een vergunningplicht voor het eventueel kappen van deze bomen.

Verder staan in de achtertuinen (aan de noordzijde van het plangebied), welke onderdeel uitmaken van het plangebied, enkele bomen met beplanting. Deze kunnen niet aangemerkt worden als houtopstand conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting van meer dan twintig bomen. Hiervan is echter geen sprake.

Daarnaast zijn de gronden niet bestemd als natuur en maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5. Afwatering en infiltratie

Allereerst merken wij op dat in de zienswijze wordt gesproken van een sloot achter de percelen van cliënten van indiener. Wij achten dit echter een zware benaming voor een strook/greppel, die verder geen relatie heeft met de woningen aan de Teune Smeedstraat. De greppel is in het verleden aangebracht ten behoeve van het weiland c.q. de akkergrond (het plangebied) en wordt ook wel vaak omschreven als zogenaamde bouwvoor welke ontstaat bij het ploegen van een perceel. Er is ook geen verbinding tussen deze verlagings in het terrein en de Vliet.

Voor de reactie wordt voorts verwezen naar hetgeen is overwogen onder zienswijze 4. Aanvullend overwogen wij dat er geen overstort plaats vindt op de Vliet maar op de Heiroth, aan de overzijde van de Crixstraat. De buffer in het buitengebied stort over in de buffer bij de toegangsweg, en deze stort weer over op de Heiroth. Het grondwater in deze omgeving kan ijzerhoudend zijn. Als dit grondwater in aanraking komt met lucht vindt er ijzeroxidatie plaats. De bodem van de buffer en wadi's worden echter aangebracht boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) waardoor er geen grondwater in de buffer komt te staan. Oxidatie van grondwater (met als gevolg slibvorming) op de bodem van de buffer zal dan ook niet plaatsvinden.

6. Bomen

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is overwogen onder zienswijze 4. Aanvullend wordt het volgende overwogen. Bestrijding van de eikenprocessierups kan ook plaats vinden

vanaf het private perceel. Dit hoeft zodoende geen belemmering te zijn. In de woonstraat is een groene zone met bomen opgenomen, daarnaast worden de waterbuffers op een natuurlijke wijze ingericht. Erfafscheidingen zijn op grond van de Wabo in veel gevallen (op het achtererfgebied) vergunning-vrij. Daaraan kunnen geen eisen gesteld worden. De bomen zijn in eigendom van de gemeente en worden behouden.

7. Goede ruimtelijke ordening omwonenden

Het bouwen van erfafscheidingen en bijgebouwen tot op de perceelgrens is in veel gevallen (op het achtererfgebied) vergunning-vrij op grond van de Wabo. De mogelijkheden die in het plan zijn geregeld zijn in lijn met de mogelijkheden elders in Weert. Datzelfde geldt voor een aan huis gebonden beroep, dat op basis van bestendige jurisprudentie is toegelaten in een woning. De mogelijkheid voor een b&b is gelijklopend geregeld als elders in Weert. Extensieve dagrecreatie is niet toegelaten.

8. Gemeentelijke beleidsregels

Niet ontkend kan worden dat er een lang traject aan voorbereiding vooraf gegaan is aan het plan. Enerzijds had dit betrekking op het water, dat aanvankelijk nog onvoldoende in het plan was opgenomen en waarvoor aanvullend gronden geworven dienden te worden. Verder heeft het traject om te komen tot een overeenkomst langere tijd geduurd. De gemeente is echter voortdurend met initiatiefnemer in overleg geweest. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is niet van toepassing omdat het gebied blijkens dit beleid in het bebouwd gebied van Stramproy ligt conform het in 2013 van toepassing zijnde provinciale beleid. Het gebied lag ook binnen de rode contouren van Stramproy. Het ligt overigens ook in de bebouwde kom. Zie ook hetgeen in eerdere zienswijzen is overwogen.

9. Planschade

Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lambroek – Stramproy' dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Omdat met de ontwikkelaar omtrent het verhaal van eventuele planschade afspraken zijn gemaakt is de uitvoerbaarheid van dit plan uit het oogpunt hiervan verzekerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt als gevolg van de zienswijze bijlage 6 Quickscan stikstof bij de toelichting vervangen.

6. Zienswijze van Linssen CS Advocaten namens bewoners Kruisstraat, d.d. 9 maart 2021, ingekomen 10 maart 2021.

De inhoud van de zienswijze is op een groot aantal punten gelijklopend aan de zienswijzen zoals die onder 2. en 5. zijn benoemd. Het betreft de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking, Aantasting woon en leefklimaat (deels), Aantasting bestaande structuur, MER en stikstof, Infiltratie regenwater, Bomen, Goede ruimtelijke ordening omwonenden en Planschade. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Aantasting woon- en leefklimaat

Aangrenzend aan het perceel van cliënt van indiener zijn aan de achterzijde 4 sociale woningen voorzien op 1,5 m afstand. Het beperken van uitzicht is begrensd. Dit dient meegewogen te worden in de belangenafweging. Daarvan is niet/onvoldoende gebleken. De nadelige gevolgen staan niet in verhouding tot het beoogde doel. Aan de zijkant zijn twee bouwkavels met een oppervlakte van ca. 300 m² voorzien. Voorgesteld wordt de bouwkavels samen te voegen en het daarnaast gelegen bouwkavel te splitsen in twee kavels. Voorts wordt gewezen op aantasting van privacy, rust en aantasting van uitzicht. Dit dient in de belangenafweging meegenomen te worden.

Het toegangspad

Vanuit het toegangspad is er zicht op het perceel van cliënten van indiener. Dit pad heeft verder gevolgen voor inbraakgevoeligheid. Verzocht wordt om een aanpassing van het plan en het toegangspad op een andere plaats in te tekenen.

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

Allereerst wordt verwezen naar hetgeen onder zienswijze 5 is overwogen voor wat betreft de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking, Aantasting woon en leefklimaat (deels), Aantasting bestaande structuur, MER en stikstof, Infiltratie regenwater, Bomen, Goede ruimtelijke ordening omwonenden en Planschade.

Als gevolg van zienswijze zoals die onder punt 2. is behandeld vindt een aanpassing van het plan plaats, waardoor het achterpad niet meer aangrenzend aan het perceel van cliënt van indiener wordt geprojecteerd. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is overwogen in de reactie op de zienswijzen 2. en 5.

Aanvullend wordt het volgende overwogen.

Aantasting woon- en leefklimaat en toegangspad.

Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen onder zienswijze 2. is overwogen. Als gevolg van deze zienswijze wordt een aanpassing van het plan overwogen, waarbij de kavels 25 tot en met 28 worden gespiegeld, zodat het achterpad tussen de kavels 24 en 25 komt te liggen. Dit heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt op 3 m van de perceelsgrens geprojecteerd en komt daarmee op grotere afstand van het perceel van cliënten van indiener te liggen.

Ten aanzien van het verzoek om de twee kleiner bouw kavels samen te voegen en het naastgelegen kavel te splitsen overwegen wij dat het bestemmingsplan deze wijziging weliswaar toe laat, echter wij overwegen dan de impact van deze aanpassing voor initiatiefnemer ons inziens beperkt is. Het blijft tenslotte mogelijk om op een afstand van 3 m tot de perceelsgrens een woning te bouwen en deze woning zou groter kunnen worden indien het perceel groter wordt.

De zienswijze geeft aanleiding tot dezelfde aanpassingen van het bestemmingsplan als die het gevolg zijn van de zienswijzen 2. en 5.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Met het opvoeren van de kosten van onderhoud openbaar gebied van € 18.472,- vanaf 2024 ten laste van de begroting in te stemmen.
2. Het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLambroek-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Lambroek - Stramproy' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema