

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts	DJ-2464919
Portefeuillehouder	: M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer:
		2464207
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bocholterweg 136'.

## Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

## Inleiding

### Principebesluit

Het college heeft op 27 juni 2023 in principe ingestemd met het planvoornemen voor de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 136 naar 20 woningen.

### Ontwerp bestemmingsplan en overeenkomst

Het college heeft op 28 november 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft op 28 november 2023 eveneens ingestemd met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 136 naar 20 woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.'

### Het plan

Weert, 19 april 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

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

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 7 mei 2024

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 9

De secretaris,

Op de locatie zijn momenteel naast de niet meer in gebruik zijnde horecavoorziening twee woningen aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 707 m<sup>2</sup>. Het aantal m<sup>2</sup> BVO is 957 m<sup>2</sup>. Het perceel AH 114 heeft een oppervlakte van 3.800 m<sup>2</sup>. Er is over de volle lengte een strook van ongeveer 5 m breed, in eigendom van de gemeente, in gebruik bij de terreininrichting van De Paol (parkeerterrein). Deze strook wordt in oorspronkelijke staat teruggebracht (groen, bermstrook). Zo wordt de groeiplaats van de bomen verbeterd. Bij de planvorming is rekening gehouden met de herinrichting van de Bocholterweg.

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136, tot 19 woningen (in plaats van 20 woningen). Het plan is aangepast naar aanleiding van een zienswijze, waardoor er een woning minder wordt gerealiseerd. Het planvoornemen is zo ontworpen dat dit aansluit bij de agrarische omgeving. Er worden woningen gerealiseerd in de stijl van een kapschuur (hallenhuis) en een werktuigenloods (schuur). De overige 10 woningen worden in één woongebouw met beneden- en bovenwoningen gerealiseerd in de stijl van De Paol (boerderij). Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Aan de huidige wegenstructuur is een nieuwe interne ontsluiting ter plaatse van een bestaande inrit toegevoegd van en naar de centrale parkeergelegenheid. Vanuit deze nieuwe ontsluiting zijn twee, in omvang wisselende, zichtlijnen richting het landelijk gebied zichtbaar.

Door een opsplitsing in tuin-erf-landschap wordt een landelijke levensstijl en rustiek gecreëerd. Met het gebruik van een haagbeukenhaag rondom en tussen de tuinen ontstaan cultureelrijke tuinkamers rond de bebouwing. De erfschil hier omheen, met gemengde hagen en een fruitgaard fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte. Door de gemengde haag aan de voorzijde op maximaal 1 meter hoogte te houden, blijft een mooi zicht op het hallenhuis. Met 6 verspreid staande fruitgaardebomen, de kleinere soorten, ontstaat er een knus erf/buitenruimte. De kleine doorgang als loopentree met mooie poort biedt een fraai zicht vanaf de straat. Ook bij de grote entree kan een houten poort de entree vormen voor de parkeerzone.

Zoals een boerenerf ook betaamde was er ook een 'Brandput' in de nabijheid -rand erf richting landschap. De wadi maakt een knipoog naar dit historisch element; door deze met gemengde hagen (ook ter reductie van drift) te omkaderen en enkele vogelbosjes toe te voegen, worden vanuit het pad en achterzijde mooie doorzichten gecreëerd. De wadi zal af en toe water bevatten en is anders een beleefbaar element aan de rand van het boerderij-ensemble.

Qua biodiversiteit vormt de locatie een groene oase aan de rand van het agrarische cultuurlandschap. Rond de bebouwing in de tuinsfeer is de biodiversiteit door het groen al aanwezig, maar vormt de wadi en gaard een meer natuurlijker element, dat voor flora en fauna een meerwaarde zal hebben. Ook de combinatie van de sloot met de beukenhaag is een groene rand die zijn diensten zeker zal bewijzen.

Door de toepassing van de inheemse soorten in de erf-landschapzone en door een minder intensief beheer toe te passen wordt bijgedragen om deze rustieke plek een meerwaarde te laten opleveren vanuit de biodiversiteit.

Bovenstaande is vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting in zowel het bestemmingsplan als in de bijlagen bij de regels (inrichtingsplan, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan).

De combinatie van architectuur, woningtypologie en terreinindeling zorgt voor een vernieuwende woonvorm in Weert.

#### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de bestemming 'Recreatie', deels de aanduiding 'horeca van categorie 1', deels de aanduiding 'wonen' en een maximum bouwhoogte van 7 m en maximum goothoogte van 3,5 m.

#### *M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie*

Op 21 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Doel(en)**

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

#### **Resultaten**

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

#### **Activiteiten**

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

#### **Argumenten**

##### *1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.*

De planvoorraad in Weert bedraagt per 1-1-2023 bruto 2.867 woningen en netto 2.191 woningen. De ambitie in de structuurvisie is vastgelegd jaarlijks netto 225 woningen te realiseren. Dit zijn 1.800 woningen in de periode tot en met 2030 (als de ambitie voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt doorgetrokken naar 2030). In het coalitieprogramma is een ambitie van 250 woningen per jaar opgenomen. Dit betekent 2.250 woningen in de periode 2022 – 2030. De planvoorraad is lager. Dat betekent dat nieuwe plannen toegevoegd kunnen worden. In de planvoorraad zijn verder een aantal plannen opgenomen waarvan realisatie tot ruim na 2030 voorzien is, waaronder in het plan Horne Kwartier en in de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de ambitie om extra woningen te bouwen boven op de prognose en tempo te houden op bouwontwikkeling.

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is gelet op de vergrijzing veel behoefte. Het planvoornemen voorziet in de kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij wordt de helft van de woningen levensloopbestendig gebouwd. De kwantitatieve woningbehoefte is volgens de prognoses van Etil2023 beperkt, echter indien het aandeel van Altweerderheide op de totale groei in Weert wordt genomen dan wordt rekening gehouden met een aanvullende woningbehoefte van nog 30 woningen nadat de plannen Heiveld en voorliggend plan zijn gerealiseerd. De bouwkvavels en projectbouw woningen in het plan Heiveld waren overigens in heel korte tijd verkocht. De kopers komen uit de directe omgeving.

Het planvoornemen ziet op de bouw van 19 woningen en de sloop van 2 woningen. Per saldo zijn dit 17 woningen. Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de Woondeal

Limburg. Alle woningen worden in het betaalbare segment gebouwd (koop prijs tot € 355.000,-, prijspeil 2023).

Het plan is op 13 juni 2023 met de regiogemeenten afgestemd. Het planvoornemen is opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1 januari 2024.

#### *1.2 Er is sprake van een inbreidingslocatie.*

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand bebouwd gebied heeft de voorkeur. De Paol is een horecavoorziening met zaalfunctie welke sinds medio september 2022 leeg staat. Het betreft een locatie in bebouwd gebied in de overgang naar het buitengebied. Met de inrichting en architectuur wordt hierop ingespeeld.

#### *1.3 Het planvoornemen sluit aan op het planvoornemen voor de Gebiedsgerichte aanpak van de openbare ruimte Altweeterheide.*

Het planvoornemen voor de gebiedsgerichte aanpak loopt vooruit op voorliggend planvoornemen. Er wordt aangesloten op het herinrichtingsplan voor de Bocholterweg. Ook is doorgegeven waar de riooluitleggers gesitueerd moeten worden.

#### *1.4 Er is één zienswijze ingediend.*

In de zienswijze wordt aangegeven dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende agrarische gronden worden beperkt doordat geen rekening gehouden is met de spuitcirkels. Verder wordt aangegeven dat in het inpassingsplan hagen en bomen op de erfgrans zijn ingetekend. Hiermee kan onderhoud niet vanaf het eigen perceel plaats vinden. Dit is wel wenselijk.

Als gevolg van de zienswijze heeft een aanpassing van het plan plaats gevonden. Er is geschoven met de positie van de bouwblokken, waardoor de afstand tot het agrarisch gebied groter is geworden. Dientengevolge is ook de situering van het parkeerterrein aangepast. De zijden van het plangebied welke zijn gericht naar de weilanden worden voorzien van een dichte groene afscheiding in de vorm van een beukenhaag of gemengde haag met een hoogte van 2 meter. Deze maatregelen maken onderdeel uit van het landschappelijk inrichtingsplan en worden op die wijze middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de planregels. Verder zijn door initiatiefnemer en de eigenaar van de landbouwgronden afspraken gemaakt over gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 25 meter vanuit de gevels van de nieuwe woningen. Door deze afstand aan te houden en in combinatie met de driftwerende hagen langs de landbouwgronden, wordt het gezondheidsrisico tot een minimum beperkt waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.*

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

#### *3. Er zijn overeenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.*

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

#### *4. 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**

Er verdwijnt een locatie met horeca en zaalruimte waar verenigingen gebruik van maakten. De Schuttershoeve kan als alternatief fungeren. De sluiting van De Paol blijft echter een verlies voor het dorp. In de school is een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Voor grote bijeenkomsten, zoals carnaval en uitvoeringen van de harmonie, is daar echter geen ruimte. Bovendien is in de school geen horeca-functie toegelaten.

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

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 19.476,-. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100).

Het bestemmingsplan (tijdelijk deel van het omgevingsplan) is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,00 (prijspeil 2023). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.256,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

### **Overleg gevoerd met**

#### *Intern:*

Financiën, Vivian Ingeveld, financieel consultant

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu

R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige

OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur

OG, Team water & riolering

#### *Extern:*

ELI B.V.

Beusmans & Janssen

### **Participatie**

Het woningbouwproject is medio 2023 als eerste besproken met een afvaardiging van de dorpsraad. Omwonenden zijn eind 2023 van de plannen in kennis gesteld en op 12 december 2023 heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden middels een plenaire presentatie aan omwonenden.

### **Communicatie**

Het college heeft op 6 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (tot en met 31 december 2023)

en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document> (vanaf 1 januari 2024). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officiëlebekeendmakingen.nl](http://www.officiëlebekeendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 8 december 2023 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn gemarkeerd in de toelichting en regels. Verder zijn de verbeelding en de bijlagen 1, 2 en 3 bij de planregels aangepast.

### **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 12 juni 2024 zal het plan naar verwachting begin augustus 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

Raadsvoorstel

- 01 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting
- 02 Bp. Bocholterweg 136 – Regels
- 03 Bp. Bocholterweg 136 – Verbeelding
- 04 Bp. Bocholterweg 136 – Regels bijlage 1 Inrichtingsplan
- 05 Bp. Bocholterweg 136 – Regels Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
- 06 Bp. Bocholterweg 136 – Regels Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan
- 07 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 1 Ladder duurzame verstedelijking
- 08 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- 09 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek
- 10 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- 11 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 5 Aeriusberekening
- 12 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 6 Ecologisch onderzoek
- 13 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 7 Landschappelijk inpassingsplan
- 14 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting Bijlage 8 Aanmeldnotitie MER
- 15 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting bijlage 9 Onderzoek luchtkwaliteit
- 16 Anterieure en planschadeovereenkomst Bocholterweg 136
- 17 Reactie provincie Limburg
- 18 Zienswijze
- 19 Situatie, gevels en plattegronden planvoornemen