b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1100172
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts, Roeland Kolkmeijer (0495-575221)	Zaaknummer: 1100167
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woningbouw Kapelheuvelstraat.

Voorstel

A. Geheimhouding op te leggen voor een termijn van 10 jaar betreffende de niet openbare bijlage bij het raadsvoorstel op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.
B. Aan de raad voorstellen:
1. Met het openen van de grondexploitatie Kapelheuvelstraat voor 12 woningen in te stemmen.
2. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de niet-openbare bijlage bij het raadsvoorstel te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur.
3. Het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKapelheuvelstr-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
5. Voor het bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" geen exploitatieplan vast te stellen.
6. 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

Het college heeft op 4 februari 2020 in principe ingestemd met woningbouwontwikkeling aan de Kapelheuvelstraat. Het initiatief is ontstaan nadat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek, dat in 2018 heeft plaatsgevonden, zijn besproken met de dorpsraad. Er is een bouwcommissie ingesteld en er hebben in totaal drie bijeenkomsten met de inwoners van Swartbroek plaats gevonden. De eerste twee bijeenkomsten hebben op initiatief van de dorpsraad/de initiatiefnemer plaats gevonden om de behoefte en de

Weert, 30 juli 2020	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 25 augustus 2020 Nummer: 13

De secretaris,

mening van inwoners te peilen. Bij de derde bijeenkomst is de gemeente aanwezig geweest en zijn het gemeentelijk woonbeleid en het planvoornemen vanuit gemeentelijk perspectief toegelicht.

De dorpsraad heeft bij schrijven d.d. 8 november 2019 aangegeven dat woningbouw belangrijk is voor de leefbaarheid in het dorp en heeft verzocht het planvoornemen spoedig op te pakken.

Het college heeft op 16 juni 2020 besloten dat, in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, voor de gevraagde wijziging geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Het college heeft tevens ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" en het ontwerp raadsbesluit en besloten dat het bestemmingsplan ten behoeve van de inspraak ter inzage kan worden gelegd.

Beoogd effect/doel

Het doel is woningbouw op basis van behoefte mogelijk te maken in Swartbroek.

Argumenten

1.1 De regelgeving vanuit hef Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is van toepassing.
In de notitie Grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV is vastgelegd dat het startmoment waarop een grondexploitatie als Bouwgrond in exploitatie (BIE) mag worden verantwoord op de balans uitdrukkelijk is verbonden aan besluitvorming door de raad. Of anders gezegd, de raad dient een expliciet besluit te nemen om een grondexploitatie te starten.

1.2 De grondexploitatie is nagenoeg neutraal.
De eerste opzet van de grondexploitatie is nagenoeg neutraal op basis van een aantal aannames. Hierbij is rekening gehouden met een relatief hoge kostenpost voor archeologisch onderzoek en bodemsanering. Dit laatste is nodig in verband met een oude wegenstructuur ter plaatse van de Kapelheuvelstraat.

1.3 Het afzetrisico is gering.
Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt verwachten we geen problemen met het in de markt zetten van deze ontwikkeling. Er wordt een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer voor de projectbouw. Het bouwkavel wordt door de gemeente verkocht.

2.1 De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.
Door geheimhouding op te leggen aan de grondexploitatie worden de financiële belangen van de gemeente beschermd.

3.1 Kleinschalige woningbouw past binnen de visie van de gemeente op de uitbreiding van de dorpen.
Volgens het woningbehoefteonderzoek is er kwantitatieve woningbehoefte van 8 woningen in de periode 1-1-2017 tot de top van het aantal huishoudens in 2028 in Swartbroek. Sinds 1-1-2017 zijn in Swartbroek 2 woningen gereed gekomen. Per 1-1-2020 zijn in Swartbroek 7 woningen in aanbouw, 2 omgevingsvergunningen aanwezig voor vrijstaande woningen die nog niet in aanbouw genomen zijn en resteren bouwmogelijkheden voor 7 woningen. We kunnen zodoende concluderen dat er op basis van de prognoses Etil 2018 geen kwantitatieve resterende behoefte is in Swartbroek.

Er is echter wel een aanvullende kwalitatieve woningbehoefte. Het planvoornemen voorziet in hoofdzakelijk starterswoningen en levensloopbestendige woningen. De bestaande plannen kunnen niet omgevormd worden in deze segmenten, het betreft hoofdzakelijk bouwkavels van derden. Blijkens het woningbehoefteonderzoek is er behoefte aan woningen voor jongeren < 30 jaar en aan levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet hier in. Men realiseert zich dat aan nieuwbouw een prijskaartje hangt. Daarom is het plan zo opgezet dat de tussenwoningen als 'starterswoning' worden gebouwd. De koopprijs ligt evengoed boven de € 200.000,-. Er worden verder halfvrijstaande woningen gebouwd, die als 'starterswoning plus' kunnen worden uitgevoerd of als levensloopbestendige woning middels een aanbouw met slaapkamer en badkamer. Verder zijn er bungalows voorzien. Er resteert ruimte voor de uitgifte van één bouwkavel door de gemeente.

Beleidsmatig past woningbouw in de dorpen, voor zover er een kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte is. Voorliggend plan kan gefaseerd worden uitgevoerd. Verder betreft dit een nieuw plan dat zorgt voor een toename van de planvoorraad. Deze toename kan worden opgevangen binnen de ruimte die beschikbaar komt nu de prognoses hoger uitvallen (+43 huishoudens voor Swartbroek).

Verder is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In de aanmeldingsnotitie en het bestemmingsplan is de onderbouwing opgenomen. Het plan is regionaal afgestemd. De aanmeldingsnotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

3.2 Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van bomen.
In het plangebied staan 4 bomen, waarvan er één vervalt. Er worden echter circa 14 nieuwe bomen toegevoegd. Verder wordt een aanwezige houtwal van de gemeente planologisch beschermd.

3.3 Er is rekening gehouden met het nabij gelegen speelterrein.
Op uitdrukkelijk verzoek van de inwoners vindt uitbreiding met woningbouw niet plaats aan de Rectorijstraat, waar al infrastructuur ligt. Op deze gronden is een speelterrein aanwezig. De inwoners willen dat dit speelterreintje tussen de woningen blijft liggen en niet verplaatst wordt naar een achter de woningen gelegen locatie, waarop dan geen zicht meer is.

De herinrichting van het speelterrein heeft recentelijk plaats gevonden. Voor het op de locatie van de woningbouw aanwezige trapveldje zijn alternatieven aanwezig. Het kan naar wens van de inwoners meer het idee van een voetbalkooi krijgen, dat wordt ingepast in het speelterrein. Het alternatief is een trapveldje op het meer zuidelijk gelegen perceel van de gemeente, buiten het plangebied.

3.4 Er is rekening gehouden met verhuurde grondstroken.
Een aantal bewoners van de bestaande woningen heeft aan de zijde van de beoogde uitbreiding grond van de gemeente gehuurd. Met deze bewoners hebben inmiddels gesprekken plaats gevonden. De bewoners hebben de mogelijkheid gekregen de grond te kopen. Als dat niet gewenst is vindt beëindiging van het grondgebruik plaats. Met alle bewoners is hierover overeenstemming bereikt.

3.5 In het raadsbesluit is onder andere 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.

4.1 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.

5.1 Het betreft een grondexploitatie van de gemeente.
Daarmee vindt kostenverhaal plaats via de gronduitgifte en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6.1 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

Het traject om te komen tot een grondverkoopovereenkomst loopt nog. Er is een (theoretisch) risico dat de initiatiefnemer uiteindelijk afziet van aankoop van de gronden. In dat geval zullen de gronden in de markt gezet worden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Een samenvatting van de grondexploitatie is als geheime bijlage toegevoegd.

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Duurzaamheid

In het stedenbouwkundig plan is extra ruimte in het openbaar gebied voorzien voor robuuste groen-blauwe structuren, groen en biodiversiteit. Verder wordt een deel van de nieuwe straat aangelegd als 'karrenspoor'. Dit gaat gepaard met minder verharding.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 23 september 2020 zal het plan naar verwachting medio november 2020 in werking treden. Zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Op 17 juni 2020 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 18 juni 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 29 juli 2020 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan "Kapelheuvelstraat" met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKapelheuvelstr-ON01.

De omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter inzage legging van het bestemmingsplan. In het Contactblad van Swartbroek heeft een bericht gestaan over de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Een afbeelding van de stedenbouwkundige situatie is meegestuurd naar de omwonenden en heeft in het Contactblad gestaan.

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

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 16 juli 2020 met nummer 1056678/1099392. Dit betreft een e-mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte brieven met zaaknummers 1096622/1097290, 1099975/1101460, 1095695/1094862, 1106890/1106082, 1106842/1107533 en 1108698/1108554. Dit zijn 6 zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit wordt naar indieners gezonden. Tevens wordt in de begeleidende brief melding gemaakt van de mogelijkheid om spreekrecht aan te vragen bij de vergadering van de commissie Ruimte en Economie op 9 september 2020 en bij de gemeenteraad op 23 september 2020.

Indieners van een zienswijze worden in kennis gesteld van de vaststelling.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans, Henk Creemers, Johan van der Burg, Rick Martens, Werner Mentens, Rianne Bader, Gert-Jan Pingen, Lusan Korten
VTH: Roy Ritzen
OG: Eddy Dupree
Financiën: Simone Raemakers

Extern:

Digireg (verbeelding bestemmingsplan)
SOM BV (Vereijken vastgoed en Smolenaers bouwbedrijf)
Provincie Limburg
Waterschap Limburg

Bijlagen:

Openbaar:

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
3. Reactie provincie Limburg
4. Zienswijzen

Geheim:

Samenvatting grondexploitatie