b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1166565
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1166564
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Herontwikkeling Bocholterweg 94.

Voorstel

In principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 94 tot een woonhofje, waarbij de gemeente een actieve rol in neemt, met een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro).

Inleiding

De gemeente is via de Werkgroep Groeiend en bloeiend Altweerterheide in contact gebracht met de eigenaar van de woning aan de Bocholterweg 94. Dit betreft een woning (voormalige boerderij) op een perceel van 6.325 m² in de kern Altweerterheide. Het object en omliggende gronden beginnen te groot te worden voor de eigenaar. De werkgroep ziet herontwikkeling naar een hofje als kansrijk (als voorbeeld wordt het concept Knarrenhof genoemd, zie www.knarrenhof.nl). De eigenaar zou graag in deze nieuwe setting in het dorp willen blijven wonen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de bestemming 'Wonen'. Er is maximaal één woning toegelaten. Het initiatief voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Het doel is te voorzien in de woningbehoefte van onze inwoners. Woningbouw naar behoefte in de dorpen is een speerpunt in het Programma 2018-2022 'Weert koerst op verbinding'.

Argumenten

1.1 Het initiatief speelt in op de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek uit 2018.

Weert, 12 oktober 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.: 27 oktober 2020 Nummer: 11

De secretaris,

In 2018 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierbij heeft een verdieping plaats gevonden in de dorpen, waaronder Altweerterheide. De kwalitatieve woningbehoefte richt zich volledig op levensloopbestendige woningen, zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. Appartementen zijn niet voorzien in Altweerterheide. Op voorliggende locatie kan wel voorzien worden in de behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen in de vorm van een hofje. Een hofje is een woonvorm waar behoefte aan is. De achtergrond van het hofjesidee is dat de bewoners elkaar helpen en activiteiten met elkaar ontplooien. Dit voorkomt vereenzaming en speelt in op het langer zelfstandig wonen.

1.2 Op basis van de meest recente prognose is er sprake van een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte in Altweerterheide.
Een van de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is bouwen naar behoefte. De prognose uit 2017, waarop de structuurvisie is gebaseerd, gaf voor Altweerterheide geen aanvullende kwantitatieve woningbehoefte. Uit de prognose Etil 2019 blijkt echter een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte van 12 woningen te zijn in Altweerterheide. Een eerste globale verkenning wijst uit dat er ruimte is voor ongeveer 16 woningen. Onderzocht wordt of een deel van de woningen kan worden gebouwd in de (sociale) huursector.

1.3 Er is sprake van inbreiding.
Ter plaatse is sprake van een woonbestemming. Er hoeven geen gronden met een andere bestemming onttrokken te worden ten behoeve van het plan. De locatie ligt ingesloten door woningen. Er is sprake van een inbreidingslocatie. Dit heeft conform het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid de voorkeur boven uitbreiding.

In Altweerterheide is nog een andere voorgenomen woningbouwlocatie, het betreft het uitbreidingsplan Zoomweg/Bergsheisteeg. Dit is een complex plan, met name vanwege de beperkte mogelijkheden voor ontsluiting. Een projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor dit plan en voor de voortgang. De gemeente faciliteert. Er moet nog een principe verzoek worden ingediend en principebesluit genomen worden voor deze locatie.

1.4 De gemeente neemt en actieve rol in de ontwikkeling.
De eigenaar heeft aan de gemeente gevraagd de ontwikkeling op te pakken. De gemeente heeft geen gronden in Altweerterheide beschikbaar voor woningbouw. Het grondbeleid geeft ruimte om actief nieuwe grondexploitaties op te pakken. De ervaring is verder dat ontwikkelingen, waarbij de gemeente een actieve rol heeft, sneller van de grond komen dan ontwikkelingen, waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult. De laatste grotere ontwikkeling in het dorp is Eigen Erf geweest, deze ontwikkeling is ruim 10 jaar geleden afgerond. Daarna zijn er slechts incidenteel enkele woningen gebouwd.

1.5 Het plan voor de herinrichting van de Bocholterweg wordt op voorliggend initiatief afgestemd.
De Werkgroep Groeiend en bloeiend Altweerterheide heeft een plan gemaakt voor de herinrichting van de Bocholterweg. Hierbij zou de Bocholterweg deels worden heringericht tot 30 km zone. Deze zone zou ter hoogte van Op den Das, voorbij nummer 94, beginnen. Het ligt voor de hand om het begin van de 30 km/u zone te verschuiven, zodat de nieuw te realiseren uitweg ook binnen de 30 km/u zone komt te liggen. De plannen worden aldus op elkaar afgestemd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er ligt een bedrijfsbestemming op het naastgelegen perceel.
Op de locatie Bocholterweg 96 is in de tuin bij de woning een bedrijfsbestemming aanwezig. Nagegaan dient te worden of de timmerwerkplaats nog aanwezig is. Het gedeelte met de bedrijfsbestemming kan eventueel meegenomen worden in het

bestemmingsplan (omzetten bedrijfsbestemming naar Wonen). Dit wordt opgepakt met betrokkenen.

1.2 De gemeente is geen eigenaar.
Met het besluit wordt beoogd dat de gemeente een actieve grondexploitatie opstart. Dit betekent dat risico's voor de gemeente zijn. Verder is de gemeente nog geen eigenaar van het pand/perceel. De financiële haalbaarheid wordt mede bepaald door de verwervingsprijs. Dit kan een go/no go moment opleveren.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Een eerste globale haalbaarheidsberekening laat zien dat de geraamde kosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht zijn.

Het bestemmingsplan wordt in eigen beheer opgesteld.

Duurzaamheid

De planontwikkeling moet nog opgestart worden. Uiteraard wordt hierbij conform de nieuwste inzichten ten aanzien van water, groen, biodiversiteit, energie, e.d. gewerkt.

Uitvoering/evaluatie

Na instemming met het principeverzoek wordt een projectmelding gedaan. Een projectleider zal het plan dan verder oppakken. De afdeling Ruimte & Economie blijft betrokken.

Het streven is er op gericht om uiterlijk in het 2e kwartaal 2021 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Communicatie/participatie

De eigenaar, de Werkgroep Groeiend en bloeiend Altweerterheide, de dorpsraad en de direct omwonenden worden geïnformeerd over het principe besluit. Het plan wordt participatief ontwikkeld.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Gert-Jan Pingen, Orte Hermus
Intaketeam met Rianne Bader, Marjo Beeren, Anouk Beurskens, Arjen Obbema, Dirk Franssen, Theo Heldens, Joyce Zeeuwen

Extern:

Fam. Van den Ham (eigenaar)

Bijlagen:

Afbeeldingen Bocholterweg 94