

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts	DJ-2278107
Portefeuillehouder	: M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer:
		2278106
		Publicatie:
		Openbaar

Ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 136 naar 20 woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

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.

Het plan

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136, tot 20 woningen. Het planvoornemen is zo ontworpen dat dit aansluit bij de agrarische omgeving. Er worden 10 woningen in een hofje gerealiseerd in de stijl van twee kapschuren en een werktuigenloods. De overige 10 woningen worden in één woongebouw met beneden- en bovenwoningen gerealiseerd in de stijl van De Paol. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Op de locatie zijn momenteel naast de niet meer in gebruik zijnde horecavoorziening 2 woningen aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 707 m². Het aantal m² BVO is 957 m². Het perceel AH 114 heeft een oppervlakte van 3.800 m². 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.

Weert, 21 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		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.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 28 november 2023

Nummer: 10

De secretaris,

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' 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)

Toevoegen van woningen in het dorp Altweeterheide, deels levensloopbestendig en allemaal in het betaalbaar segment.

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 veel behoefte. Het planvoornemen voorziet in de kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij wordt de helft van de woningen levensloopbestendig gebouwd.

Het planvoornemen ziet op de bouw van 20 woningen en de sloop van 2 woningen. Per saldo zijn dit 18 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 wordt 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. De combinatie van architectuur, woningtypologie, terreinindeling en het hofje zorgt voor een vernieuwende woonvorm in Weert.

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 ver vooruit op voorliggend planvoornemen. Er wordt aangesloten op het herinrichtingsplan voor de Bocholterweg. Ook is doorgegeven waar de riooluitleggers gesitueerd moeten worden. De Paol zelf wordt iets teruggedroefd, zodat er groen komt tussen de bebouwing en het trottoir.

2. We willen geen risico lopen.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

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.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 19.476,-. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100) ten behoeve van de versterking van openbaar groen in het bebouwd gebied.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,00 (prijsspeil 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:

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

Omwonenden en belanghebbenden worden door initiatiefnemer geïnformeerd.

Communicatie

Er is aan de voorkant overleg gevoerd met de provincie Limburg, omdat de locatie deels in de zonerings 'buitengebied' van de POVI ligt, maar wel in het komplan Altweerderheide ligt. De provincie heeft ingestemd met het planvoornemen.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-ON01.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting
- 02 Bp. Bocholterweg 136 – Regels
- 03 Bp. Bocholterweg 136 – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels – Inrichtingsplan
- 05 Bijlage 2 bij regels – Landschappelijk inpassingsplan
- 06 Bijlage 3 bij regels - Beeldkwaliteitsplan
- 07 Bijlage 1 bij toelichting – Ladder duurzame verstedelijking
- 08 Bijlage 2 bij toelichting – Verkennend bodemonderzoek
- 09 Bijlage 3 bij toelichting – Geohydrologisch onderzoek
- 10 Bijlage 4 bij toelichting – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- 11 Bijlage 5 bij toelichting – Aerijsberekening
- 12 Bijlage 6 bij toelichting – Ecologisch onderzoek
- 13 Bijlage 7 bij toelichting – Landschappelijk inpassingsplan
- 14 Bijlage 8 bij toelichting – Aanmeldnotitie MER
- 15 Ontwerp raadsbesluit Bocholterweg 136
- 16 Anterieure en planschadeovereenkomst Bocholterweg 136

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben 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/NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Bocholterweg 136 te 6006 TP Weert. Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van horecavoorziening De Paol tot 20 woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-ON01.

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 van VROM 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 'Bocholterweg 136' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 28 november 2023 op 6 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 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. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' 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;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-VA01 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'.

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 de raad van de gemeente Weert op (datum),

de griffier,

de voorzitter,

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 136
naar 20 woningen, met bijbehorende groen- en
parkeervoorzieningen.**

De ondergetekenden.

de gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 28 november 2023, hierna te noemen '**de gemeente**';

en

ELI B.V., Bocholterweg 136 te 6006 TP Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door  en  verder te noemen '**de verzoeker**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende dat:

- verzoeker eigenaar is van perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AH, nummer 114, groot 3800 m², gelegen aan de Bocholterweg 136-138 en voornemens is deze locatie te herontwikkelen naar 20 woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen;
- deze activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat exploitant heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- de verzoeker alle kosten die verband houden met deze ontwikkeling zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- het aanwezige parkeerterrein, voor zover gelegen op eigendom van de gemeente, in de oorspronkelijke staat dient te worden teruggebracht;
- de ontwikkeling plaats vindt in het bebouwd gebied;
- ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds;



- dat de ontwikkeling zorgt voor verdere verstening en dat hiervoor compensatie plaats dient te vinden in de vorm van de aanleg van nieuw groen. De compensatie dient een waarde te vertegenwoordigen van € 18,- per m². Dit kan gerealiseerd worden door een bijdrage te storten in de Voorziening Stedelijk Groenfonds.
- dat verzoeker hiertoe een bijdrage van € 19.476,00 stort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds, deze bijdrage is berekend op basis van 1.082 m² (nieuwbouw 2.039 m² minus sloop 957 m²) x € 18,00 per m²;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groen. De bijdrage wordt ingezet ten behoeve van de aanleg van structureel openbaar groen.

verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- de concept overeenkomst na ondertekening door de verzoeker ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het verzoeker bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

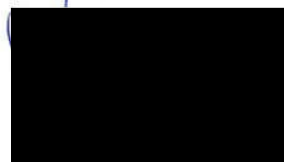
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betaalt aan de gemeente een bedrag van € 19.476,- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de Structuurvisie Weert 2025. Deze bijdrage wordt ingezet voor de Voorziening Stedelijk Groenfonds ten behoeve van de aanleg van structureel openbaar groen.
2. Verzoeker betaalt de in artikel 2.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Bocholterweg 136' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 3. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is aangevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.



2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de verzochte herziening van het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de verzochte herziening van het bestemmingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in lid 4 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in lid 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Bocholterweg 136'.

Artikel 4. Herstel parkeerterrein in oorspronkelijke staat

Het parkeerterrein dat in gebruik is geweest ten behoeve van de functie van de horecavoorziening aan Bocholterweg 136, is betrokken bij de herontwikkeling, voor zover gelegen op het eigendom van verzoeker. Voor zover gelegen op het eigendom van de gemeente zorgt verzoeker er voor dat dit in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. Dit betekent dat boven en ondergronds aangebrachte (half) verhardingen worden verwijderd, het perceelsgedeelte wordt gesaneerd en dat het perceelsgedeelte wordt afgewerkt met 50 cm teelaarde. Dit werk wordt uitgevoerd binnen 6 weken nadat de woningen zijn opgeleverd. De gemeente zal de betreffende strook als bermgroen inrichten. Het betreft het in bijlage 1 aangegeven gebied.

Artikel 5. Overige bepalingen

1. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden, met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.
2. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.



3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Opgemaakt in tweevoud d.d. 28-11-2023

de gemeente,

de verzoeker,

handtekening,

handtekening,

20/11/2023

mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

verzoeker

Handwritten blue mark



