

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-498101
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 498100
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Werthaboulevard'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Werthaboulevard' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp plan in te stemmen.

Inleiding

Het college heeft op 11 juli 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locaties tennishal en Energiestraat tot woningbouw. Dit zijn plandelen van het project Werthaboulevard. Aan deze principemedewerking was een aantal voorwaarden verbonden. Belangrijk hierbij was dat op dat moment niet duidelijk was of er wel kwantitatieve ruimte zou komen voor het plandeel. Daarover is er toen geen besluit genomen, dat kon ook niet.

Het college heeft op 30 januari 2018 ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst Werthaboulevard, nadat de gemeenteraad op 24 januari 2018 een wens kenbaar heeft gemaakt. Deze wens had betrekking op de termijn voor het onderzoek naar behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan van het landbouwbelang, en had dus geen betrekking op het principe om het gebied te herontwikkelen tot woningbouw.

Op 28 februari 2018 is een verzoek ingekomen van Bouwbedrijven Jongen B.V. Hierin worden de benodigde contingenten gevraagd om te komen tot woningbouw op de locaties tennishal en Energiestraat van het project Werthaboulevard. Op 20 maart 2018 heeft het college deze principe medewerking verleend.

Ter plaatse van de locatie van de tennishal is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Sport'. Het bestemmingsplan heeft deels ook

Weert, 11 juni 2018 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WVE	PS
		akkoord						
		bespreken						

26.06.2018

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: *26.06.2018* Nummer: *15*

De secretaris,

bestemming op gronden binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' met de bestemmingen 'Verkeer' (t.p.v. de Energiestraat) en de bestemming 'Wonen' (klein deel locatie Landbouwbelang). Inmiddels ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' ter inzage.

Beoogd effect/doel

We willen het woonklimaat versterken en inspelen op de woningbehoefte van specifieke doelgroepen. De locaties tennishal en Energiestraat zijn in principe geschikt voor woningbouw en liggen dicht bij het centrum.

Argumenten

1.1 Er is kwantitatieve ruimte voor de woningen.

In het plandeel Energiestraat zijn 55 woningen voorzien. In het plandeel tennishal zijn maximaal 39 woningen voorzien. Totaal zijn dit 94 woningen. Ter plaatse van de locatie Landbouwbelang zijn 28 woningen minder voorzien dan op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is toegelaten. Hiermee rekening houdend wordt in de plandelen tennishal en Energiestraat een surplus van 66 woningen (94-28) gerealiseerd ten opzichte van de planvoorraad.

Eind 2017 zijn de nieuwe prognoses van Etil 2017 bekend geworden. Ten opzichte van 2013 groeit Weert anno 2017 met 1.067 huishoudens méér tot de top van het aantal huishoudens dan in 2013 was voorzien (een groei van 1.775 huishoudens tot de top in 2017 ten opzichte van een groei van 708 huishoudens tot de top zoals in 2013 was voorzien). Hiermee is kwantitatieve ruimte voor de ontwikkeling beschikbaar.

1.2 Het woningbouwprogramma is divers.

Het planvoornemen ontstaat uit een mix van woningtypen, met in dit plandeel 27 sociale huurappartementen, vrije sector huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen. Het huidige woonbeleid, dat dateert van 2014, voorziet niet in koopappartementen. Dit segment is destijds betiteld als niet-kansrijk. Met de aantrekkelijke woningmarkt is er ook behoefte aan koopappartementen. Dit signaal ontvangen we vanuit de markt. Er worden veel appartementen verkocht. Daarom kan ruimte geboden worden voor koopappartementen. Het betreft overigens maar een zeer beperkt aantal (10).

1.3 Er wordt een rotte plek opgeruimd.

Er is weliswaar geen sprake van milieuhinder. De tennishal stond echter al langere tijd leeg. Er was sprake van verpaupering. Er werd geen onderhoud gepleegd. Ook de buitenruimte rond de tennishal zag er onverzorgd uit. Dit alles veroorzaakte ook sociale onveiligheid, tot grote ergernis van omwonenden en de wijkraad Fatima. Inmiddels is tot sloop van de tennishal overgegaan.

2.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het herbestemmingsonderzoek van de mouttoren loopt nog.

De uitkomst van het herbestemmingsonderzoek is nog ongewis. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld, dat zowel herbestemming van de mouttoren met een maatschappelijke functie als sloop en nieuwbouw van appartementen mogelijk is. Zo is het bestemmingsplan flexibel en biedt het dus ruimte voor verschillende keuzes, die de raad uiteindelijk dient te maken.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017).

De kosten van het principeverzoek bedragen € 817,09 en zijn al in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

De kosten van ambtelijke bemoeienis van het betreffende project worden verhaald via de samenwerkingsovereenkomst. Lasten en baten dienaangaande worden verantwoord op bouwplannen van derden (820.0300).

In de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen zijn afspraken gemaakt over planschade. Een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst hoeft daarom niet aangegaan te worden.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in november 2018 worden vastgesteld door de raad. Dit is mede afhankelijk van de omgevingsvergunning. Het betreft namelijk een gecoördineerde procedure, waarbij bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Voordeel is dat er één rechtsgang is, namelijk direct beroep bij de Raad van State, ook voor de omgevingsvergunning.

Het plan wordt ter inzage gelegd zodra de stukken voor de omgevingsvergunning zijn ontvangen, compleet en akkoord zijn bevonden. Thans kan nog niet aangegeven worden wanneer dat het geval is. Mogelijk is dit in de vakantieperiode het geval.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen analoog ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

De omwonenden worden geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst. Deze wordt gepland zodra bekend is wanneer het plan ter inzage wordt gelegd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het bestemmingsplan is mede beoordeeld door:

PPS: Paul Verhappen, Monique Bessems

R&E: Michel Jans, Anouk Cramers, Werner Mentens, Roel Beunen

OG: Pascal Dokman

VTH: Luud Thijssen

Extern:

Antea, Martijn Stabel (opsteller bestemmingsplan)
Bouwbedrijven Jongen: Gio de Monte, Paul Spiertz (initiatiefnemers)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Ontwerp raadsbesluit