

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-679876
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		671103
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling MOB-complex' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in te stemmen.

Inleiding

Uw college heeft op 13 maart 2018 in principe ingestemd met de herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex (hierna: MOB-complex) aan de Diesterbaan 31 tot woningbouw (ruimte voor ruimte woningen).

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2018 besloten om geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de anterieure overeenkomst met RvR Limburg CV ten aanzien van het realiseren van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.

Uw college heeft op 14 augustus 2018 ingestemd met de anterieure overeenkomst met RvR Limburg CV.

Beoogd effect/doel

Er wordt een passende functie gerealiseerd voor het niet meer in gebruik zijnde MOB-complex aan de Diesterbaan. Anderzijds wordt Ruimte voor Ruimte Limburg CV geholpen bij het beperken van opgelopen tekorten inzake de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling. Tot slot betreft dit een vervolgstap van eerder genomen besluiten.

Weert, 18 februari 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

12-03-2019

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

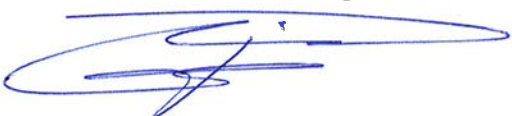
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 12-03-2019

Nummer: 11

De secretaris,



Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Op basis daarvan is besloten om in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het MOB-complex tot 43 ruimte voor ruimte woningen. Inmiddels blijkt echter dat de structuurvisie bepalend is voor het al dan niet meetellen van ruimte voor ruimte woningen in de planvoorraad. In de structuurvisie staat, evenals in de vorige structuurvisie, dat de ruimte voor ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. Gemeenten hebben echter van de provincie meer tijd gekregen om planvoorraad terug te dringen en een directe koppeling tussen nieuwe initiatieven en het saneren van planvoorraad is, op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt, losgelaten. Verder wordt overwogen dat hier sprake is van transformatie, waarbij aanzienlijke sloop van bebouwing en verharding plaatsvindt.

Met het toelaten van extra ruimte voor ruimte woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. Op basis van het woningmarktonderzoek blijkt deze behoefte er te zijn.

1.2 Er wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd.

Het MOB-complex is eigenlijk een bos met gebouwen. Het bos wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd. Het woonmilieu wordt daarmee 'wonen in een bos'. Dit is een aanvulling op de woonmilieus in Weert. Het moment van uitgifte matcht met de uitgifte van de gemeentelijke grondexploitaties. Er zijn thans nog 3 woningbouwkavels van de gemeente vrij beschikbaar. De uitgifte van Laarveld fase 3 kan naar verwachting in het 2e kwartaal 2020 worden opgestart.

1.3 Het bestemmingsplan is met respect voor het groen en de aangrenzende woningen opgesteld.

In het bestemmingsplan is een groene buffer met bestemming 'Tuin' van 10 m opgenomen tussen de bestaande woonpercelen en de woonbestemmingen van de bouwkavels. Daarnaast zijn de bouwvlakken 5 m uit de grens van de woonbestemming geprojecteerd. Zo ontstaat er een zone van 15 m waar geen hoofdgebouwen mogen worden geprojecteerd.

Alle loofbomen die het waard zijn om te behouden hebben een aanduiding 'waardevolle boom' gekregen en zijn daarmee planologisch beschermd. Daarnaast is in het plangebied een aanduiding 'waardevolle tuin' opgenomen. Het verwijderen van houtopstanden is vergunningplichtig. Er kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

Naast de openbare infrastructuur met bestemming 'Verkeer' is de bestemming 'Groen' opgenomen ter plaatse van enkele bosranden die in eigendom van de gemeente komen. Ook langs de Diesterbaan wordt een dergelijke bestemming opgenomen als buffer tussen de openbare weg en de private percelen. De bestaande hekwerken vormen de begrenzing naar de private percelen.

De meeste woningen kunnen worden gebouwd zonder het verwijderen van groen, dus op plekken waar een loods heeft gestaan. Enkele bouwkavels zijn volledig bebost, met grotendeels dennenbomen. Ten behoeve van de positionering van een woning zullen dennenbomen moeten worden gekapt. Hiertoe is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Via de nadere eisenregeling wordt overigens voorkomen dat er onnodig groen wordt verwijderd.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de bouwplannen, de private buitenruimte en de openbare ruimte.

Het gebied is welstandvrij. Op grond van een beeldkwaliteitsplan kunnen nadere eisen worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet op materiaalgebruik van de woningen, vormgeving van de erfafscheidingen en inrichting van de openbare ruimte. Het bevat geen voorwaarden die met architectuur te maken hebben. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ambtelijk plaatsvinden. Nadere eisen zullen naar verwachting met name betrekking hebben op het aanplanten van nieuw groen en met de situering van de woningen binnen de bouwkavels. Beoordeling kan zodoende plaatsvinden door de secretaris van de welstandscommissie en de beleidsadviseur groen en landschap.

Het beeldkwaliteitsplan wordt tevens ter inzage gelegd en wordt daarna als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Deze regeling is Omgevingswet-proof.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende zes weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat voor 40 van de 43 ruimte voor ruimte woningen aan de gemeente Weert een bijdrage van € 40.000,- verschuldigd is. In totaal is dit € 1,6 mio. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Betaling van deze bijdrage vindt plaats bij notarieel transport van elk bouwkvavel.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijsspeil 2018). De leges wordt niet afzonderlijk in rekening gebracht bij initiatiefnemer maar verrekend met de te ontvangen bijdragen, zoals hierboven aangegeven.

De openbare ruimte wordt uiteindelijk, na afronding van het project en in woonrijpe staat, aan de gemeente overgedragen. De onderhoudskosten komen dan voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden nog in beeld gebracht voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. RvR Limburg CV houdt er rekening mee dat overdracht over ongeveer 5 jaar plaats zal vinden.

Duurzaamheid

Per saldo zal de oppervlakte verharding en bebouwing afnemen.

De totale oppervlakte van de locatie is 102.461 m². Hiervan bestaat 59.956 m² uit bos/groen en 42.505 m² uit bebouwing en verharding. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte bebouwing en verharding maximaal 38.035 m² zijn. De oppervlakte verharding neemt zodoende met ongeveer 3.500 m² af.

De woningen dienen aan de hedendaagse eisen te voldoen.

De woningen dienen aan de huidige lage EPC te voldoen. Er wordt geen gasnet aangelegd. Het schoon hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geborgen zodat het kan infiltreren. De woningen worden niet op de riolering aangesloten maar krijgen IBA's (Individuele Behandeling Afvalwater).

RvR Limburg CV wordt verzocht bij de verkoop van de kavels de kopers te vragen om natuurinclusief te bouwen, conform de motie die door de raad op 7 november 2018 is aangenomen. Dit kan echter niet worden afgedwongen.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het plan op 3 juli 2019 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 21 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in VIAlimburg, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen 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.

Gedurende de inspraaktermijn wordt een algemene informatieavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden.

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij het beoordelen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn betrokken geweest:

R&E: Henk Creemers, Joke Jongeling, Werner Mentens, Rick Martens, Anouk Cramers, Pascal Dokman, Roel Beunen

OG: Dirk Franssen, Patrik Trines, Harry Zwinselman, Ria Smits

VTH: Theo Heldens

OCSW: Wim Truyen

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers, Ger Klüter

Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)

Archaeo: Fokko Kortlang

Provincie Limburg: Roger Paulussen

Peter Hoesbergen Advies: Peter Hoesbergen

Adviesbureau Brouwers BV: Thijs Mansvelt

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31'
2. Ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling MOB-complex'
3. Ontwerp raadsbesluit