

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1792135
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1724870
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'J.W. Frisolaan'.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'J.W. Frisolaan' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPJWFrisolaan-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'J.W. Frisolaan' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'J.W. Frisolaan' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door de gemeenteraad is op 8 februari 2021 de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. Deze visie is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg opgesteld. Hierbij zijn de professionals in de wijk, stakeholders en de inwoners nauw betrokken geweest. In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe de portieketagewoningen in de wijken Keent en Moesel (in totaal 656 woningen) de komende 15-20 jaar toekomstbestendig worden gemaakt. Dit gebeurt grotendeels door sloop en nieuwbouw. De visie heeft daarnaast betrekking op de openbare ruimte en op sociale en leefbaarheidsaspecten. Met de demografische ontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden.

Om een verhuisbeweging op gang te kunnen brengen wordt eerst nieuwbouw gerealiseerd op drie locaties in Keent & Moesel. Dit zijn de 'fase 0' locaties, te weten de locaties J.W. Frisolaan/Laurenborg, Zevensprong en voormalig Microhalcomplex. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie J.W. Frisolaan/Laurenborg.

Het college heeft op 27 juni 2022 besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Weert, 19 augustus 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	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.: 6 september 2022

Nummer: 8

De secretaris,

Het college heeft op 5 juli 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak mag voor maximaal 70% bebouwd worden, de maximale goothoogte is 6 m, de maximale bouwhoogte bedraagt 9 m. Tevens is een jongerenontmoetingsplaats aangeduid op de verbeelding. Deze is ook aanwezig. De op de verbeelding in het plangebied aangeduide waardevolle bomen zijn in de werkelijkheid niet aanwezig. Uit luchtfoto's blijkt dat deze in 2003 al niet aanwezig waren. Het bestemmingsplan is op 11 maart 2020 vastgesteld en op 23 juli 2020 in werking getreden. Het plan is nog niet onherroepelijk vanwege een lopende beroepsprocedure.

De locatie ligt op ca. 750 m afstand van de Sint Annamolen aan de Keensterstraat. Er is zodoende geen molenbiotoop van toepassing. Voor de molenbiotoop geldt een straal van 500 m vanaf de molen.

Beoogd(e) doel(en)

1. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
2. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Met het initiatief wordt uitvoering gegeven aan de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

In de gebiedsvisie is vastgelegd dat er eerst nieuwe woningen gebouwd worden op 3 locaties in Keent & Moesel, voordat met sloop en nieuwbouw van verouderde portieketagewoningen kan worden gestart. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid voor maximaal 36 sociale huurappartementen in maximaal 5 bouwlagen aan de J.W. Frisolaan. Parkeren voor bewoners vindt op het uit te geven terrein plaats. Parkeren voor bezoekers vindt in de openbare ruimte plaats. De ontsluiting wordt geprojecteerd aan de zijde van de Laurenburg, zo worden omliggende woningen ontzien. De locatie grenst aan de toegangsweg naar de wijk, het betreft een zichtlocatie. In het stedenbouwkundig plan wordt aangesloten bij de rooilijnen van de reeds aanwezige structuur. Groene randen omzomen het uit te geven terrein.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

In de structuurvisie is enerzijds een flinke ambitie vastgelegd voor het bouwen van woningen, anderzijds is het bouwen van de juiste woning op de juiste plek uitgangspunt. De in de Gebiedsvisie Keent & Moesel opgenomen woningbouwplannen zijn opgenomen in de structuurvisie en maken aldus deel uit van de planvoorraad. Het plan is tevens regionaal afgestemd. De druk op de sociale huurwoningvoorraad is groot. Het planvoornemen richt zich in eerste instantie op het tot stand brengen van een verhuisbeweging voor de bewoners van de woningen in fase 1, die dienen te verhuizen. De woningen zijn echter ook nodig om de grote druk op de woningmarkt te verzachten. In de

gebiedsvisie wordt uitgegaan van een saldo van +227 woningen over alle woningbouwlocaties. De totale doorlooptijd is ongeveer 20 jaar.

1.3 In het raadsbesluit is o.a. 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.

2.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.

3.Het betreft een locatie met een gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is het verhaal van kosten niet van toepassing en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het betreft een locatie in eigendom van de gemeente. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. Er is een voorstel voor de raad van 5 oktober 2022 voorbereid om de grondexploitatie te openen. Ook ten aanzien van de bestuursopdracht en de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg ten aanzien van de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel is een voorstel voor de raad van 5 oktober 2022 voorbereid.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld en beoordeeld door:

Afdeling R&E:

Michel Jans, jurist
Johan van der Burg, beleidsadviseur milieu
Rick Martens, beleidsadviseur bodem
Werner Mentens, beleidsadviseur groen en landschap
Frits Lamers, stedenbouwkundige
Helen van Bodegom, stedenbouwkundige
Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit
Marcel Janssen, beleidsadviseur water

Afdeling VTH:

Luud Thijssen, casemanager Wabo

Projectbureau:

Lisette Thijssen, projectleider
Sander Pasmans, projectleider

Extern:

Digireg (verbeelding)
Wonen Limburg (algemene uitgangspunten)

Participatie

Op 25 mei 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over de voorgenomen ontwikkelingen. Hiervoor zijn ongeveer 300 huishoudens en stakeholders uitgenodigd. Ongeveer 80 personen hebben de bijeenkomst bezocht. Tijdens de inloopbijeenkomst is het planvoornemen besproken met omwonenden en belanghebbenden, tegelijk met het planvoornemen voor de locatie Zevensprong. Er zijn door de direct omwonenden opmerkingen gemaakt en er heeft terugkoppeling naar betrokkenen plaats gevonden. Van de inloopbijeenkomst is een verslag opgesteld. Inwoners die van het vervolg op de hoogte gehouden wilden worden konden zich hiervoor aanmelden door hun contactgegevens achter te laten (41 adressen).

Op 4 en 5 juli heeft een tweede inloopbijeenkomst plaats gevonden, hiervoor zijn specifiek de aanwezigen bij de eerste inloopbijeenkomst uitgenodigd, die hun contactgegevens achtergelaten hadden. Hiervan hebben ongeveer 20 personen gebruik gemaakt. Het betrof bijeenkomsten over zowel de locatie J.W. Frisolaan als de locatie Zevensprong. De omwonenden van de J.W. Frisolaan willen het grasveld graag behouden. De appartementen kunnen aan de andere zijde van de Ringbaan Zuid gebouwd worden. Er zijn vragen gesteld over de bomen, waar geparkeerd moet worden, over schaduwwerking en over waardevermindering van de woningen. Uitgelegd is dat de zuidzijde van de Ringbaan Zuid in het buitengebied ligt, niet in het stedelijk bebouwd gebied, en dat dit gebied niet is aangewezen voor woningbouw. De bestaande bomen blijven in principe gehandhaafd. Parkeren vindt op eigen terrein, bij de appartementen, plaats, met een toegang via de Laurenburg. Daarmee wordt de Zuiderstraat ontzien. Bezoekersparkeren vindt ook aan de Laurenburg plaats. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van schaduwwerking. De bezonningsstudie is aan betrokkenen meegegeven.

Verslagen van de bijeenkomsten alsmede de presentatieborden en bezonningsstudie zijn als bijlagen aan dit voorstel toegevoegd. Ook is een inventarisatie (met aanbevelingen) bijgevoegd van het huidige gebruik van de locatie.

Communicatie

Het college heeft op 13 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 augustus 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'J.W. Frisolaan' 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.BPJWFrisolaan-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 22 juli 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 5 oktober 2022 zal het plan naar verwachting eind november 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel

1. Bp. J.W. Frisolaan – Toelichting
2. Bp. J.W. Frisolaan – Regels
3. Bp. J.W. Frisolaan – Verbeelding
4. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 3 Quick scan externe veiligheid
7. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico
8. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio
9. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek
10. Bp. J.W. Frisolaan – Bijlage 7 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.
11. Reactie provincie Limburg
12. Zienswijze bewoonster J.W. Frisolaan
13. Zienswijze bewoners Zuiderstraat
14. Presentatieborden inloopbijeenkomst 25 mei 2022
15. Verslag inloopbijeenkomst 25 mei 2025
16. Verslag verdiepende bijeenkomsten 4 en 5 juli 2022
17. Verslag inventarisatie speelvoorziening en JOP
18. Bezonningsstudie

