

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1836381
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Eric Sprangers (0495-575221)	Zaaknummer: 1836380
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bergsheisteeg'.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPBergsheisteeg2-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Het college heeft op 20 april 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen voor een uitbreidingsplan voor 21 woningen aan de Bergsheisteeg te Altweerderheide.

Het college heeft op 29 maart 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.

Het college heeft op 30 augustus 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft op 30 augustus 2022 eveneens ingestemd met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management BV. inzake de realisatie van woningbouw en openbaar gebied op de locatie Bergsheisteeg te Altweerderheide.'

Weert, 30 november 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		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.: 13 december 2022

Nummer: 3

De secretaris

Op de locatie Zoomweg 16 was in het verleden een schietbaan aanwezig. Deze schietbaan vormde een belemmering voor woningbouw in onderhavig plangebied. In het kader van het Dorpsontwikkelingsplan Altweerderheide heeft de gemeente medio jaren '00 de locatie gekocht en de voormalige schietbaan gesloopt. Het betreft het perceel AE 888 met een oppervlakte van 1.629 m² en met de bestemming 'Sport'. Dit is uiteraard gepaard gegaan met kosten voor de gemeente. Het gebied is al lange tijd in beeld voor woningbouw. Dit was sinds 2001 planologisch verankerd via een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Medio jaren '00 was er een planvoornemen voor 34 woningen in dit uitbreidingsgebied. Dit was exclusief de locatie Zoomweg 18.

Bij de laatste herziening van het bestemmingsplan voor de kernen zijn alle wijzigingsbevoegdheden geschrapt (raadsbesluit 28 juni 2018), waaronder van voorliggende locatie. De dorpsraad van Altweerderheide had hierover een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. In reactie op de zienswijze is toegezegd dat, mocht de behoefte aangetoond worden, woningbouw alsnog mogelijk is. Hierbij is een termijn tot 1 januari 2020 genoemd.

Eind 2019 heeft initiatiefnemer met de gemeente contact opgenomen. De wens bestond het plan alsnog op te pakken. Sindsdien heeft overleg plaats gevonden om te komen tot een kwalitatief plan. De ontsluiting is een aandachtspunt, alsmede een aantal bedrijfsgebouwen van voormalige champignonkwekerij bij een woonhuis aan de Zoomweg 18. Het is uiteindelijk niet haalbaar gebleken om de locatie Zoomweg 18 bij het plan te betrekken. Het plan omhelst thans 23 woningen. Het aantal woningen is 2 meer dan waar in het principebesluit van is uitgegaan. In het plan is een rijtje van 4 starterswoningen opgenomen, waarvan 2,5 woning op gemeentelijke gronden. Hier was eerder een 2-kapper voorzien. Dit is de reden van de 2 extra woningen.

Als gevolg van het bestemmingsplan 'Bocholterweg – Bergsheisteeg', dat betrekking heeft op het wegbestemmen van de mogelijkheid voor een glastuinbouwcomplex van 10 ha aangrenzend aan het dorp in het buitengebied, is de mogelijkheid voor 2 woningen aan de Bergsheisteeg 3 en 5 geregeld, waarvan 1 woning (nummer 5) binnen het oorspronkelijke plangebied van voorliggende uitbreidingslocatie. Beide woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De bestemming van het perceel bij de woning Bergsheisteeg 5 klopt niet met het uitgegeven perceel. De vorm van het perceel is anders dan waar het bestemmingsplan van uitgaat. Het gevolg is dat een deel van het perceel een agrarische bestemming heeft (een strook van ca. 2,6 m) en een deel van de woonbestemming in het gebied van voorliggende ontwikkeling ligt. In voorliggend bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming op het perceel bij de woning Bergsheisteeg 5 omgezet in een woonbestemming, zodat een en ander gecorrigeerd wordt.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy' met de bestemming 'Agrarisch' (deels), 'Wonen' (deels) en de bestemming 'Sport' (deels) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op woningbouwontwikkeling.

Te behalen resultaten

Het resultaat is dat de krapte op de woningmarkt is afgenomen en dat er sprake is van meer passend woningaanbod voor een aantal doelgroepen.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

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

In 2018 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierbij heeft een verdieping plaats gevonden in de dorpen, waaronder Altweerderheide. De kwalitatieve woningbehoefte richt zich volledig op levensloopbestendige woningen, zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast is er behoefte aan bouwkavels. Appartementen zijn niet voorzien in Altweerderheide. Op voorliggende locatie is het voornemen om een gemengd programma te realiseren met onder andere grondgebonden levensloopbestendige woningen en bouwkavels. Tevens zijn gezinswoningen voorzien, die uitgevoerd kunnen worden als levensloopbestendige woning. Daarnaast worden er 4 sociale woningen gerealiseerd.

1.2 Op basis van de prognose is er sprake van een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte in Altweerderheide.

De prognose uit 2017 gaf voor Altweerderheide geen aanvullende kwantitatieve woningbehoefte. Uit de prognose Etil 2019 update blijkt er een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte van 12 woningen te zijn in Altweerderheide. In Altweerderheide is woningbouw voorzien aan de Pastoor Schippersstraat (4 woningen, in aanbouw). De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren enorm toegenomen. Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte. Dit past bij de ambitie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

Het plan Eigen Erf met 25 woningen is de laatste uitbreiding van Altweerderheide geweest. De meeste woningen zijn in 2006 opgeleverd. Er is sindsdien heel beperkt gebouwd in het dorp.

1.3 Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Het betreft ambtshalve wijzigingen die betrekking hebben op de publiekrechtelijke borging van de aanleg en instandhouding van waterbergende voorzieningen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen', zulks naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State (bestemmingsplan Lambroek – Stramproy). Dit wordt met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd.

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. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd 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 plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd die na afronding van het project om niet wordt overgedragen aan de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten van de ambtelijke begeleiding (€ 48.829,-). Er zijn afspraken gemaakt over gemeentegrond die door de initiatiefnemer

dient te worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling (1.306 m², € 71.830,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade en een bankgarantie hiervoor ter hoogte van € 35.000,-. Ook zijn afspraken gemaakt over een eerste recht van hypotheek met betrekking tot het woonrijp maken. Er is een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (€ 155.592,-) overeen gekomen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds (V8100). De financiële verwerking vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021). De kosten zijn reeds in rekening gebracht.

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. Met ingang van 2025 dient met onderstaande jaarlijkse verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen, groen en water & riolering rekening te worden gehouden.

Verhardingen: 1.965 m², € 5.500,- (onderhoudskosten post Verhardingen).
Openbare verlichting: 14 lichtmasten, € 490,- (onderhoudskosten post OV-VRI).
Groen: 2.000 m² en 11 bomen, € 2.000,- (onderhoudskosten post Groen).
Water & Riolering: Riool DWA, riool RWA, putten, kolken, duikers, drainage, € 855,10 (onderhoudskosten post Water & Riolering).
Het onderhoud van de waterbuffers maakt onderdeel uit van de post groen.

Daartegenover staan hogere OZB inkomsten.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het plan zijn betrokken geweest:

Afdeling R&E:

Michel Jans, jurist

Werner Mentens, beleidsadviseur Groen & Landschap

Marcel Janssen, beleidsadviseur Water

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur Mobiliteit

Rick Martens, beleidsadviseur Bodem

Orte Hermus, planeconoom

Afdeling VTH:

Suzan Govers, casemanager Wabo (Milieu)

Lud Thijssen, casemanager Wabo (bouwen)

Afdeling Openbaar gebied:

Eddy Duprée, verkeerskundig adviseur

Afdeling OCSW:

Wim Truyen, beleidsadviseur

Afdeling Financiën:

Mia Aerdt, beleidsadviseur Financiën

Extern:

Archaeo, [REDACTED] (archeoloog)

Beusmans & Janssen, [REDACTED] (opsteller bestemmingsplan)

Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management V.V., [REDACTED] (initiatiefnemer)

Mede initiatiefnemer Frank Caris

Participatie

Op verschillende momenten heeft overleg met de omgeving plaats gevonden. In de periode mei 2021 – augustus 2021 hebben diverse contactmomenten met de direct omwonenden plaats gevonden met betrekking tot de planontwikkeling.

Op 28 april 2022 zijn de plannen toegelicht aan de omwonenden, dorpsbewoners en overige geïnteresseerden.

Op 12 september 2022 zijn het bestemmingsplan Bergsheisteeg alsmede de procedure, het inrichtingsplan en de woningtypen toegelicht tijdens een bijeenkomst in het dorp. Het plan is positief ontvangen. De presentatie en het inrichtingsplan zijn als bijlagen bijgevoegd.

Communicatie

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Beide organisaties hebben aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op het plan.

Het college heeft op 31 augustus 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 september 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 oktober 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg', 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.

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. 2 september 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 25 januari 2023 zal het plan naar verwachting medio maart 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

0. Raadsvoorstel
1. Bp. Bergsheisteeg – Toelichting
2. Bp. Bergsheisteeg – Regels
3. Bp. Bergsheisteeg – Verbeelding
4. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 1 bij regels Inrichtingsplan
5. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 1 Ladder duurzame verstedelijking

6. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
7. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 3 Onderzoek wegverkeerslawaaai
8. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 4 Aeriusberekening
9. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 5 Geuronderzoek
10. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
11. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 7 Ecologisch onderzoek
12. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 8 Luchtkwaliteitsonderzoek
13. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 9 Inrichtingsplan
14. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 10 Aanmeldingsnotitie m.e.r.
15. Overeenkomst met 5 bijlagen
16. Reactie provincie Limburg d.d. 2 september 2022
17. Zienswijze Arvalis
18. Zienswijze Achmea
19. Zienswijze ARAG
20. Aanvullende Zienswijze ARAG
21. Presentatie informatiebijeenkomst 12 september 2022
22. Inrichtingsplan
23. Verkoopbrochure perceel Bergsheisteeg