

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1697410
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts & Eric Sprangers (0495-575221)	Zaaknummer: 1697409
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwikkeling woongebied Bergsheisteeg, Altweerderheide.

Voorstel

1. 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.' in te stemmen.
2. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Bergsheisteeg' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

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.

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 is inclusief locatie Zoomweg 18.

Weert, 5 augustus 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 30 augustus 2022

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 10

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 5
Pagina 1

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.

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 geregeld, waarvan 1 woning binnen het oorspronkelijke plangebied van voorliggende uitbreidingslocatie.

Bestemmingsplan

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

Beoogd(e) doel(en)

Het bouwen van woningen passend bij de behoefte.

Te behalen resultaten

Een toename van de woningvoorraad in Altweerderheide met 23 woningen.

Uit te voeren activiteiten

Het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1. De afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling van het plan Bergsheisteeg Altweerderheide betreft een plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd door de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd. De initiatiefnemer draagt de openbare infrastructuur (wegen en groen) over aan de gemeente wanneer deze woonrijp is gemaakt. Er zijn eveneens afspraken gemaakt over de kosten voor benodigde aanpassing van de bestaande infrastructuur. Daarnaast verkoopt de gemeente een gedeelte van een perceel.

2.1 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.

2.2 Op basis van de meest recente 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 worden extra woningen gebouwd ten opzichte van de behoefte. 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.

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

Als gevolg van de uitspraak op het bestemmingsplan 'Lambroek' worden bij de vaststelling regels aangepast. Er wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd met betrekking tot de aanleg van waterbergende voorzieningen (deze zijn alleen bij de bouwkavels opgenomen) en de groenaanleg in de openbare ruimte van het plan.

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,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. 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.

De kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, zodat dit bijgeraamd kan worden in de begroting. Dit gaat in nadat de locatie woonrijp is gemaakt en nadat de onderhoudstermijn verstreken is. Daar tegenover staan hogere inkomsten in het kader van de OZB.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijsspeil 2021). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.210,00. en zijn reeds in rekening gebracht. Deze kosten

worden in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan. Per saldo dient nog € 5.089,- aan leges te worden betaald.

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]

Beusmans & Janssen, [REDACTED]

Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management V.V., [REDACTED]

Mede initiatiefnemer [REDACTED]

Participatie

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

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

Aan het begin van de ter inzage legging vindt over het bestemmingsplan Bergsheisteege alsmede de procedure een bijeenkomst plaats in het dorp.

Communicatie

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

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in de eerste raadsvergadering van 2023 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Realisatieovereenkomst Bergsheisteeg
2. Bijlage 1: Plangebied Bergsheisteeg
3. Bijlage 2: Tekening gemeentelijk perceel AE 888
4. Bijlage 3: Inrichtingsplan Bergsheisteeg (versie d.d. 21-06-2022)
5. Bijlage 4: Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte
6. Bp. Bergsheisteeg – Toelichting
7. Bp. Bergsheisteeg – Regels
8. Bp. Bergsheisteeg – Verbeelding
9. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 1 Ladder duurzame verstedelijking
10. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
11. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 3 Onderzoek wegverkeerslawaaai
12. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 4 Aeriusberekening
13. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 5 Geuronderzoek
14. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
15. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 7 Ecologisch onderzoek
16. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 8 Luchtkwaliteitsonderzoek
17. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 9 Inrichtingsplan
18. Bp. Bergsheisteeg – Bijlage 10 Aanmeldingsnotitie m.e.r.
19. Ontwerp raadsbesluit

