

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	DJ-2109316
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		2109312
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek locatie De Paol, Bocholterweg 136.

Voorstel

In principe met de herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136, tot 20 woningen in te stemmen door middel van een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro tot uiterlijk 1 september 2023 dan wel tot 1 april 2024 indien dit niet mogelijk blijkt en het plan onder de Omgevingswet in procedure wordt gebracht.

Inleiding

Door Keeris Architecten is namens ELI B.V. een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136, tot 20 woningen, waarvan 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen, 4 starterswoningen, 5 levensloopbestendige benedenwoningen en 5 startersappartementen op de verdieping in een woongebouw. Het planvoornemen is zo ontworpen dat dit aansluit bij de agrarische omgeving. De 2 rijtjes met 3 levensloopbestendige woningen worden in de stijl van een kapschuur met veranda ontworpen, het rijtje van 4 starterswoningen wordt in de stijl van een werktuigenloods vorm gegeven, de 5 beneden en 5 bovenwoningen in het woongebouw worden in de stijl van De Paol ontworpen. De 10 grondgebonden woningen worden rondom een hofje gesitueerd. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Op de locatie is een horecavoorziening aanwezig in de vorm van een café met zaalruimte, met daarbij 2 woningen. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt ongeveer 750 m². Het perceel AH 114 heeft een oppervlakte van 3.800 m². Er is over de volle lengte een strook van ongeveer 5 m breed, in eigendom van de gemeente, in gebruik bij de terreininrichting van De Paol. Deze strook is betrokken bij het planvoornemen ten behoeve van groen en verhardingen. De horecavoorziening is in 2022 verkocht. De nieuwe eigenaar wil de locatie herontwikkelen naar woningbouw.

Weert, 4 juni 2023	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.: 27 juni 2023

Nummer: 6

De secretaris

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de bestemming 'Recreatie', deels de aanduiding 'horeca van categorie 1', deels de aanduiding 'wonen' en een maximum bouwhoogte van 7 m en maximum goothoogte van 3,5 m.

Beoogd(e) doel(en)

Het vervangen van leegstaande bebouwing en herontwikkeling van de locatie met toekomstbestendige woningbouw draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'tempo houden op bouwontwikkeling' en 'extra woningen bouwen boven op de prognose'.

Te behalen resultaten

Leegstaande bebouwing is gesaneerd en het woningaanbod is vergroot.

Uit te voeren activiteiten

Faciliteren initiatief en het doorlopen van de planologische procedure.

Argumenten

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. De planvoorraad in Weert bedraagt per 1-1-2023 bruto 2.867 woningen en netto 2.191 woningen. De ambitie is vastgelegd jaarlijks netto 225 woningen te realiseren. Dit zijn 1.800 woningen in de periode tot en met 2030 (als de ambitie voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt doorgetrokken naar 2030). De planvoorraad is weliswaar groter. In de planvoorraad zijn echter een aantal plannen opgenomen waarvan realisatie tot ruim na 2030 voorzien is, waaronder in het plan Horne Kwartier en in de gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de ambitie om extra woningen te bouwen boven op de prognose en tempo te houden op bouwontwikkeling.

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is veel behoefte. Het planvoornemen voorziet in de kwalitatieve woningbehoefte.

Het planvoornemen ziet op de bouw van 20 woningen en de sloop van 2 woningen. Per saldo zijn dit 18 woningen. Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de Woondeal Limburg. Alle woningen worden in het betaalbare segment gebouwd (koop prijs tot € 355.000,-, prijspeil 2023). Het programma dient in de vertaling naar het bestemmingsplan kwalitatief en kwantitatief onderbouwd te worden via de ladder onderbouwing.

Het plan is op 13 juni 2023 met de regiogemeenten afgestemd. Het planvoornemen wordt opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1 januari 2024.

Er is sprake van een inbreidingslocatie.

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand bebouwd gebied heeft de voorkeur. De Paol is een horecavoorziening met zaalfunctie welke sinds medio september 2022 leeg staat. Het betreft een locatie in bebouwd gebied in de overgang naar het buitengebied. Met de inrichting en architectuur wordt hierop ingespeeld. De combinatie van architectuur, woningtypologie, terreinindeling en het hofje zorgt voor een vernieuwende woonvorm in Weert (zie bijlagen 2 en 3).

Initiatiefnemer wordt verzocht invulling te geven aan natuurinclusief bouwen.

Het planvoornemen bijt niet met het planvoornemen voor de gebiedsgerichte aanpak van de openbare ruimte Altweerderheide.

Het planvoornemen voor de gebiedsgerichte aanpak loopt ver vooruit op voorliggend planvoornemen. Het grootste aandachtspunt is de verharding voor De Paol, die weer is voorzien na de herinrichting, maar waarvoor meer groen wordt voorgesteld in het kader van de herontwikkeling van De Paol. Afstemming vindt in het vervolgtraject plaats. Ook dient bij de inrichting/vergroening rekening gehouden te worden met kabels en leidingen, zoals ten aanzien van de situering van bomen.

De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2023 te verbinden. Mocht het niet mogelijk zijn voor deze datum een ontwerp bestemmingsplan in te dienen, dan dient uitgegaan te worden van een Omgevingsplan. Over de aan te leveren stukken wordt in dat geval contact gehouden met initiatiefnemer. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd, tot 1 april 2024.

Kanttekeningen en risico's

Parkeren is nog niet goed opgelost.

Er zijn 33 parkeerplaatsen ingepast bij de 20 woningen. 6 haaksparkeerplaatsen zijn aan de zijde van de Bocholterweg voorzien, de resterende 27 parkeerplaatsen aan de achterzijde, ontsloten via een inrit. Voor de bereikbaarheid van de 6 parkeerplaatsen zijn 3 extra inritten aan de Bocholterweg voorzien. Dit is onwenselijk in verband met de bomenstructuur langs de Bocholterweg. Bovendien is het niet wenselijk dat men achteruit de Bocholterweg op moet rijden. In overleg met initiatiefnemer wordt het parkeren nogmaals bekeken.

Er is gemeentegrond betrokken bij de planvorming.

De groeninrichting en een deel van de verharding is geprojecteerd op gemeentegrond. Een deel van deze inrichting is als private tuin te beschouwen. Verder zijn de bestaande bomen qua situering niet correct weergegeven op de situatietekening. In overleg met initiatiefnemer wordt bekeken welke deel openbaar dient te blijven en of een deel eventueel verkocht kan worden. Uiteraard dienen de bestaande bomen in de openbare ruimte langs de Bocholterweg gehandhaafd te blijven.

Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.

Initiatiefnemer wordt verder gewezen op het volgende. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,- (prijspeil 2023). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient een bijdrage van € 18,- per m² bvo (bruto vloeroppervlak) van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van aanpassingen aan de openbare ruimte. Indien de procedure in 2024 gaat lopen, nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld en in werking is getreden, wordt de bijdrage gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving, die de opvolger is van de Voorziening Stedelijk Groenfonds, zulks onder voorbehoud van besluitvorming door de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het Intaketeam met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

Nadere afstemming heeft plaats gevonden met:

R&E, Frits Lamers, stedenbouwkundige

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit

OCSW, Roel Deneer, teamleider OCS (afdeling OCSW)

OG, Tim Schreurs

Extern:

ELI B.V.

Keeris Architecten

Participatie

Het planvoornemen is besproken met de dorpsraad. De dorpsraad acht herontwikkeling naar woningbouw begrijpelijk. Het verlies van De Paol voor het dorp geeft nog veel verdriet in Altweeterheide.

Er is ambtelijk gesproken met de nieuwe uitbater van de Schuttershoeve. Daarbij is aangegeven dat hij wil meedenken over de huisvestingsvraag van verenigingen. Hij is bereid om hierover met verenigingen / het dorp het gesprek aan te gaan.

Geadviseerd wordt initiatiefnemer er op te wijzen op zo kort mogelijke termijn het overleg met de dorpsbewoners op te starten.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 september 2023 de tijd gegeven om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Mocht dit niet lukken dan dient de ontwikkeling meegenomen te worden in het Omgevingsplan. In dat geval wordt de termijn met 6 maanden verlengd, tot 1 april 2024.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Bocholterweg 136 Altweerderheide
2. Presentatie herontwikkeling De Paol
3. Schetsen woningen
4. Afbeeldingen Bocholterweg 136
5. Antwoordbrief
6. Bijlage 1 bij antwoordbrief, bestemmingsplan
7. Bijlage 2 bij antwoordbrief, informatie t.b.v. grondexploitatie

