

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2278107
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2278106
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 136 naar 20 woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 27 juni 2023 in principe ingestemd met het planvoornemen voor de herontwikkeling van de locatie Bocholterweg 136 naar 20 woningen.

Het plan

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie van De Paol, Bocholterweg 136, tot 20 woningen. Het planvoornemen is zo ontworpen dat dit aansluit bij de agrarische omgeving. Er worden 10 woningen in een hofje gerealiseerd in de stijl van twee kapschuren en een werktuigenloods. De overige 10 woningen worden in één woongebouw met beneden- en bovenwoningen gerealiseerd in de stijl van De Paol. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Op de locatie zijn momenteel naast de niet meer in gebruik zijnde horecavoorziening 2 woningen aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt 707 m². Het aantal m² BVO is 957 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 (parkeerterrein). Deze strook wordt in oorspronkelijke staat teruggebracht (groen, bermstrook). Zo wordt de groeiplaats van de bomen verbeterd.

Weert, 21 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		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.: 28 november 2023

Nummer: 10

De secretaris,

Bestemmingsplan

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.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 21 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Doel(en)

Toevoegen van woningen in het dorp Altweeterheide, deels levensloopbestendig en allemaal in het betaalbaar segment.

Resultaten

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 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 in de structuurvisie 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). In het coalitieprogramma is een ambitie van 250 woningen per jaar opgenomen. Dit betekent 2.250 woningen in de periode 2022 – 2030. De planvoorraad is lager. Dat betekent dat nieuwe plannen toegevoegd kunnen worden. In de planvoorraad zijn verder 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. Daarbij wordt de helft van de woningen levensloopbestendig gebouwd.

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

1.2 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.

1.3 Het planvoornemen sluit aan op het planvoornemen voor de Gebiedsgerichte aanpak van de openbare ruimte Altweeterheide.

Het planvoornemen voor de gebiedsgerichte aanpak loopt ver vooruit op voorliggend planvoornemen. Er wordt aangesloten op het herinrichtingsplan voor de Bocholterweg. Ook is doorgegeven waar de riooluitleggers gesitueerd moeten worden. De Paol zelf wordt iets teruggedroefd, zodat er groen komt tussen de bebouwing en het trottoir.

2. We willen geen risico lopen.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

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

Er verdwijnt een locatie met horeca en zaalruimte waar verenigingen gebruik van maakten. De Schuttershoeve kan als alternatief fungeren. De sluiting van De Paol blijft echter een verlies voor het dorp.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 19.476,-. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100) ten behoeve van de versterking van openbaar groen in het bebouwd gebied.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,00 (prijsspeil 2023). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.256,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

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

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu

R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige

OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur

OG, Team water & riolering

Extern:
ELI B.V.
Beusmans & Janssen

Participatie

Omwonenden en belanghebbenden worden door initiatiefnemer geïnformeerd.

Communicatie

Er is aan de voorkant overleg gevoerd met de provincie Limburg, omdat de locatie deels in de zonerings 'buitengebied' van de POVI ligt, maar wel in het komplan Altweerderheide ligt. De provincie heeft ingestemd met het planvoornemen.

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

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-ON01.

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

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Bocholterweg 136 – Toelichting
- 02 Bp. Bocholterweg 136 – Regels
- 03 Bp. Bocholterweg 136 – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels – Inrichtingsplan
- 05 Bijlage 2 bij regels – Landschappelijk inpassingsplan
- 06 Bijlage 3 bij regels - Beeldkwaliteitsplan
- 07 Bijlage 1 bij toelichting – Ladder duurzame verstedelijking
- 08 Bijlage 2 bij toelichting – Verkennend bodemonderzoek
- 09 Bijlage 3 bij toelichting – Geohydrologisch onderzoek
- 10 Bijlage 4 bij toelichting – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- 11 Bijlage 5 bij toelichting – Aerijsberekening
- 12 Bijlage 6 bij toelichting – Ecologisch onderzoek
- 13 Bijlage 7 bij toelichting – Landschappelijk inpassingsplan
- 14 Bijlage 8 bij toelichting – Aanmeldnotitie MER
- 15 Ontwerp raadsbesluit Bocholterweg 136
- 16 Anterieure en planschadeovereenkomst Bocholterweg 136