

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-585790
Portefuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		585789
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Werthaboulevard'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPWerthaboulevard-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Werthaboulevard'.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden over gegaan.

Inleiding

Het college heeft op 11 juli 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locaties tennishal en Energiestraat tot woningbouw. Dit zijn plandelen van het project Werthaboulevard. Aan deze principemedewerking was een aantal voorwaarden verbonden. Belangrijk hierbij was dat op dat moment niet duidelijk was of er wel kwantitatieve ruimte zou komen voor het plandeel. Daarover is toen geen besluit genomen, dat kon ook niet.

Het college heeft op 30 januari 2018 ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst Werthaboulevard, nadat de gemeenteraad op 24 januari 2018 een wens kenbaar heeft gemaakt. Deze wens had betrekking op de termijn voor het onderzoek naar behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan van het Landbouwbelang, en had dus geen betrekking op het principe om het gebied te herontwikkelen tot woningbouw.

Op 28 februari 2018 is een verzoek ingekomen van Bouwbedrijven Jongen B.V. Hierin worden de benodigde contingenten gevraagd om te komen tot woningbouw op de locaties

Weert, 20 september 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WVE	PS
	akkoord		<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	
	bespreken					<i>[Handwritten signature]</i>		
Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk								

25-09-2018

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: *25-09-2018*

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Nummer: *20*

De secretaris,

tennisshal en Energiestraat van het project Werthaboulevard. Op 20 maart 2018 heeft het college deze principe medewerking verleend.

De gemeenteraad heeft op 27 maart 2018 besloten de coördinatie-regeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan dat nodig is voor de realisatie van het plan Werthaboulevard, plandelen tennisshal en Energiestraat, en op alle ambtshalve of op aanvraag in verband hiermee te nemen besluiten, waaronder in elk geval de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hierdoor konden het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage worden gelegd.

Ter plaatse van de locatie van de tennisshal is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Sport'. Het bestemmingsplan heeft deels ook betrekking op gronden binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' met de bestemmingen 'Verkeer' (t.p.v. de Energiestraat) en de bestemming 'Wonen' (klein deel locatie Landbouwbelang). Inmiddels heeft het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' ter inzage gelegen en wordt bij de vaststelling, welke is voorzien op 26 september 2018, geadviseerd om het deel dat overlapt met het bestemmingsplan 'Werthaboulevard' als 'witte vlek' op te nemen. Zo worden beide bestemmingsplannen mooi op elkaar afgestemd.

Tegelijkertijd doch separaat ligt het voorstel voor aan de raad om de Energiestraat te onttrekken aan het openbaar gebied.

Beoogd effect/doel

We willen het woonklimaat versterken en inspelen op de woningbehoefte van specifieke doelgroepen. De locaties tennisshal en Energiestraat zijn in principe geschikt voor woningbouw en liggen dicht bij het centrum.

Argumenten

1.1 Er is kwantitatieve ruimte voor de woningen.

In het plandeel Energiestraat zijn 55 woningen voorzien. In het plandeel tennisshal zijn maximaal 38 woningen voorzien. Tezamen zijn dit 93 woningen. Ter plaatse van de locatie Landbouwbelang zijn 28 woningen minder voorzien dan op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is toegelaten. Hiermee rekening houdend wordt in de plandelen tennisshal en Energiestraat een surplus van 65 woningen (93-28) gerealiseerd ten opzichte van de planvoorraad.

Eind 2017 zijn de nieuwe prognoses van Etil 2017 bekend geworden. Ten opzichte van 2013 groeit Weert anno 2017 met 1.067 huishoudens méér tot de top van het aantal huishoudens dan in 2013 was voorzien (een groei van 1.775 huishoudens tot de top in 2017 ten opzichte van een groei van 708 huishoudens tot de top zoals in 2013 was voorzien). Hiermee is kwantitatieve ruimte voor de ontwikkeling beschikbaar.

De woningmarkt in Weert staat onder druk. De afgelopen jaren (2014 tot en met 2017) zijn weliswaar 569 woningen gebouwd (netto 415), het aantal huishoudens is in deze periode echter met ca. 890 toegenomen. Het gevolg is dat het aantal te koop staande woningen aanzienlijk is afgenomen, van ca. 900 in 2014 tot ca. 300 anno 2018. De druk op de (sociale) huurmarkt is tevens erg groot. Tezamen met de locatie Landbouwbelang voorziet het plan in 207 woningen. Met dit plan zal de druk ietwat worden verlicht.

1.2 Het woningbouwprogramma is divers.

Het planvoornemen bestaat uit een mix van woningtypen, met in dit plandeel 27 sociale huurappartementen, 28 vrije sector huurappartementen, 10 koopappartementen en 28 grondgebonden koopwoningen. Het huidige woonbeleid, dat dateert van 2014, voorziet niet in koopappartementen. Dit segment is destijds betiteld als niet-kansrijk. Met de aantrekkelijke woningmarkt is er ook behoefte aan koopappartementen. Dit signaal ontvangen we vanuit de markt. Er worden veel appartementen verkocht. Daarom kan ruimte geboden worden voor koopappartementen. Het betreft overigens maar een beperkt aantal (10).

1.3 Er wordt een rotte plek opgeruimd.

Er is weliswaar geen sprake van milieuhinder. De tennishal stond echter al langere tijd leeg. Er was sprake van verpaupering. Er werd geen onderhoud gepleegd. Ook de buitenruimte rond de tennishal zag er onverzorgd uit. Verder was er sprake van bodemverontreiniging. Dit alles veroorzaakte ook sociale onveiligheid, tot grote ergernis van omwonenden en de wijkraad Fatima. Inmiddels is de tennishal gesloopt en is de bodem gesaneerd.

1.4 Uit het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is.

Op grond van het besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag voor alle activiteiten die beneden de m.e.r. beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). De criteria van bijlage III van de richtlijn zijn:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

De vormvrije m.e.r. is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Er was geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Hiertoe is eerder al een afzonderlijk besluit genomen.

In de Wet milieubeheer is bepaald dat het bevoegd gezag een besluit moet nemen over al dan niet de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport op basis van de aanmeldingsnotitie. Met het bevoegd gezag wordt in deze verstaan "het bestuursorgaan dat bevoegd is het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of besluit". Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd het bestemmingsplan voor te bereiden en kan daarom als bevoegd gezag in deze worden aangemerkt.

1.5 Voor de mouttoren is een flexibele regeling opgenomen.

De uitkomst van het herbestemmingsonderzoek is nog ongewis. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld, dat zowel herbestemming van de mouttoren met een maatschappelijke functie als sloop en nieuwbouw van appartementen mogelijk is. Zo is het bestemmingsplan flexibel en biedt het dus ruimte voor verschillende keuzes, die de raad nog dient te maken.

2.1 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 voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure worden gebracht. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Eventuele planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De gemeente loopt het risico van een reactieve aanwijzing.

Het belang van een hogere overheid gaat voor het belang van een lagere overheid. Rijkswaterstaat is een hogere overheid dan de gemeente. Als de gemeente de zienswijze van Rijkswaterstaat niet honoreert, loopt de gemeente het risico van een reactieve aanwijzing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017).

De kosten van het principeverzoek bedragen € 817,09 en zijn al in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

De kosten van ambtelijke bemoeienis van het betreffende project worden verhaald via de samenwerkingsovereenkomst. Lasten en baten dienaangaande worden verantwoord op bouwplannen van derden (820.0300).

In de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen zijn afspraken gemaakt over planschade. Een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst hoeft daarom niet aangegaan te worden.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling op 14 november 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan begin januari 2019 in werking tenzij een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend.

De omgevingsvergunning wordt de dag na de vaststelling van het bestemmingsplan verleend en tegelijk met het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Vanwege de gecoördineerde procedure is er één rechtsgang naar de Raad van State.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 8 augustus 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 9 augustus 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 september 2018, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning 'Werthaboulevard' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPWerthaboulevard-ON01.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (raadpleegbaar via www.officielebekendmakingen.nl).

Op 27 augustus 2018 is het plan toegelicht tijdens een informatieavond. Hiervoor zijn de omwonenden uitgenodigd. Inmiddels is ook een klankbordgroep geformeerd. De inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt in samenspraak met de klankbordgroep. Tevens worden onderwerpen als planning, bouwplaatsinrichting en (tijdelijke) wegafsluitingen tijdens de bouw besproken in de klankbordgroep.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met zaaknummers 498100/578422, 587106/587107, 587713/587716, 587782/587775 en 587648/587654.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan het college gerichte brieven met zaaknummers 585099/585102, 576753/586757 en 587779/587774, welke gelet op de inhoud geacht worden te zijn gericht aan de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans
PPS: Monique Bessems

Extern:

-

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan
3. Ingekomen zienswijzen