

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:	DJ-491267
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236) Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer:	491266
Portefuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPAItLaaStrSwaTun-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' geen exploitatieplan vast te stellen.
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 bestemmingsplan heeft betrekking op de dorpen in de gemeente Weert, te weten Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy. In het bestemmingsplan is de verbeelding en zijn de regels voor de onderscheidene bestemmingen verwerkt, overeenkomstig de standaard, zoals die in Weert is ontwikkeld. Het bestemmingsplan is daarmee ook digitaal raadpleegbaar.

In de collegevergadering van 19 september 2017 heeft u ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 ter inzage gelegen. Er waren 23 zienswijzen ontvangen. In het Eindverslag inspraak werd een standpunt gegeven op de ingekomen zienswijzen en was aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding gaven

Weert, 4 mei 2018 De directeur,	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college							

22.05.2018

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 22.05.2018 Nummer: 15

De secretaris,

tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit Eindverslag inspraak is bijgevoegd als bijlage 2 bij de toelichting.

In de collegevergadering van 20 februari 2018 heeft u ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het kunnen beschikken over een adequate planologische regeling (niet ouder dan 10 jaar) waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. De uitgangspunten hiervoor staan beschreven in het plan van aanpak voor de actualisatie van dit bestemmingsplan. Dit plan van aanpak is in de collegevergadering van 7 januari 2017 vastgesteld.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld en waar een aanpassing nodig is, wordt dit voorgesteld in het raadsbesluit.

Er zijn 19 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. In het raadsbesluit wordt een reactie gegeven op de zienswijze. In het bestemmingsplan is het in de Structuurvisie Weert 2025 vastgestelde beleid verwerkt met betrekking tot het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de behoefte. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat onbenutte indirecte bouwmogelijkheden voor woningen (binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden) in principe komen te vervallen. De eigenaren van betrokken percelen zijn hierover geïnformeerd. Inmiddels is bekend dat de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen ten opzichte van de prognoses uit 2013, waar de structuurvisie op is gebaseerd. Op basis van de prognoses uit 2017 betekent dit dat Weert ruim 1.000 huishoudens méér groeit tot de top van het aantal huishoudens. Dit laat onverlet dat bouwmogelijkheden waarvan geen gebruik gemaakt wordt blijven meetellen in de planvoorraad. Het in de lucht houden van onbenutte planvoorraad is ongewenst, omdat hiermee nieuwe goede ontwikkelingen kunnen worden belemmerd.

Binnenplanse afwijkingen

Alle grondeigenaren waar een binnensplanse afwijking voor een woning lag zijn geïnformeerd over de principiële keuze deze te laten vervallen.

Bij de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn hierover zeven zienswijzen ingediend. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de desbetreffende binnenplanse afwijkingen teruggebracht, met daarbij de restrictie dat binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de betreffende woning(en) moet zijn ingediend. Hiermee bieden we de eigenaren alsnog de mogelijkheid om een woning te bouwen. Deze systematiek is ook toegepast in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en heeft naar tevredenheid gefunctioneerd. In Altweertheid wordt de restrictie van één jaar niet opgenomen, omdat hier verder een beperkt aantal bouwmogelijkheden is. Het voordeel van een binnenplanse afwijking is dat de woningen op relatief eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd. Er is slechts een beperkte onderzoeksplicht en de bouwmogelijkheden liggen aan bestaande infrastructuur.

Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn hierover nog vier zienswijzen ingediend. Als gevolg van deze zienswijzen worden de desbetreffende binnenplanse afwijkingmogelijkheden hersteld (gehandhaafd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan), met de restrictie dat binnen één jaar na de inwerkingtreding

van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning moet zijn ingediend.

Wijzigingsbevoegdheden

Er zijn vijf zienswijzen ontvangen die betrekking hebben op het laten vervallen van een wijzigingsbevoegdheid: het gaat hier om gronden in Stramproy (plan Lambroek), Altweerderheide (Zoomweg) en Laar (gebied nabij Laarderschans). Bouwen naar behoefte is uitgangspunt in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgevings Midden-Limburg. In de reactie wordt gewezen op de actualisatie van de regionale structuurvisie, het woningmarktonderzoek dat wordt uitgevoerd en dat in het kader van deze actualisatie per dorp een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld wordt gebracht. Het zou mogelijk kunnen zijn dat uitbreiding met woningbouw nodig is. De gemeente kan zodoende op basis van een concrete behoefte en een concreet plan (in principe) medewerking verlenen aan woningbouw.

Aandachtspunt bij de wijzigingsbevoegdheden is dat er geen rechten aan ontleend kunnen worden en dat er altijd een nieuw gedetailleerd bestemmingsplan nodig is om hier gebruik van te kunnen maken. Verder zijn de ontwikkelingen complex, omdat in alle gevallen ook infrastructuur dient te worden aangelegd en het niet vanzelfsprekend is dat een haalbare exploitatie tot stand kan komen. Voor Laar geldt daarbij dat Laarveld fase 3 ook aan de rand van het dorp ligt, evenals het gebied met de wijzigingsbevoegdheid aan de Laarderschans en Heerspad. Voor Stramproy geldt dat de groei naar verwachting zodanig is, dat de eigenaar van het gebied met de wijzigingsbevoegdheid (Lambroek) wederom de kans krijgt om plan Lambroek te ontwikkelen. Hierbij is de voorwaarde opgenomen dat voor 1 januari 2020 een overeenkomst met de gemeente dient te zijn aangegaan. Voor Altweerderheide is deze mogelijkheid ook opgenomen, al is een grotere groei van dit dorp niet vanzelfsprekend. Mogelijkheden aan bestaande infrastructuur zijn wellicht voor Altweerderheide vooralsnog voldoende.

Overige zienswijzen

De overige zienswijzen zijn wisselend van aard. Daarnaast is nog een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht.

De provincie Limburg heeft laten weten dat er geen aanleiding is tot het indienen van een zienswijze.

1.2 Er is een oplossing voor de locatie van de voormalige school in Swartbroek.

In het bestemmingsplan is een nieuwe invulling voor de locatie van de voormalige school in Swartbroek geregeld. Voor de transformatie naar 5 woningen bleek geen markt. In dit bestemmingsplan is een ontwikkeling van twee tweekappers opgenomen (in totaal 4 woningen). Inmiddels zijn er concrete gegadigden voor de woningen. Daarmee is het ook zeker dat de herontwikkeling doorgang vindt.

1.3 Er resteert een substantieel aantal bouwmogelijkheden voor woningen.

Het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte is een opgave die is vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Desalniettemin zijn er in voorliggend bestemmingsplan concrete mogelijkheden voor 71 woningen opgenomen (Altweerderheide 7 woningen, Laar 3 woningen, Stramproy 12 woningen, Swartbroek 7 woningen, Tungelroy 42 woningen). Hierbij is uitgegaan van de situatie per 1 januari 2018. Een aantal woningen hiervan is in aanbouw of dit jaar inmiddels gereed gekomen. Zie paragraaf 5.2 van de toelichting. Verder zijn aan de randen van de dorpen, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, ook nog incidentele woningen voorzien.

1.4 Er komt een aantal commerciële functies te vervallen.

In algemene zin zijn solitair gelegen commerciële functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel kwetsbaar. Op een aantal plaatsen zijn deze functies verdwenen. Waar dit het geval is wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Zie paragraaf 5.3 van de toelichting.

1.5 Reststroken die verkocht zijn krijgen een passende bestemming.

In een aantal situaties zijn reststroken verkocht door de gemeente aan diverse particulieren, zodat het woongenot van de betrokkenen is vergroot. Deze reststroken hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen. Zie paragraaf 5.5 van de toelichting.

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. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Bij ontwikkelingen waar eventuele risico's zijn worden afzonderlijke planschadeovereenkomsten aangegaan.

Dit betreft de binnenplanse afwijkingen. Het aangaan van een planschadeovereenkomst maakt deel uit van de vergunningprocedure. De gemeente loopt zodoende geen risico. Voor eventuele nieuwe woningbouwlocaties dienen overeenkomsten te worden aangegaan. Dan worden ook afspraken gemaakt over planschade.

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

De regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt dit jaar geactualiseerd. De kwantitatieve prognoses (2017) vallen voor Weert fors hoger uit dan de prognoses (2013) waarop de structuurvisie is gebaseerd. Het is echter nog niet duidelijk welke consequenties dit heeft voor de dorpen. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek worden op korte termijn verwacht. Dit onderzoek geeft zowel kwalitatief als kwantitatief uitsluitsel over de behoefte in de dorpen. Op basis van een concreet planvoornemen kan dan een gedetailleerd bestemmingsplan worden gemaakt. Hiervoor dient dan ook een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de gemeente te worden aangegaan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is de afdeling Ruimte & Economie verantwoordelijk. De toelichting en regels zijn in eigen beheer gemaakt, de verbeelding is door een extern bureau getekend. De kosten worden ten laste gebracht van grootboeknummer 810 0000, economische categorie 6343100 (herziening bestemmingsplannen).

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting medio augustus in werking treden, zulks onder voorbehoud van een schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 28 februari 2018 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 april 2018 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Swartbroek, Stramproy en Tungelroy' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPAltwLaaStrSwaTun-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad ViaWeert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl. Er zijn 19 zienswijzen ingediend.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 9 maart 2018 met zaaknummer 34455 en documentnummer 480641. Dit betreft een e-mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Dit voorstel heeft voorts betrekking op de aan de raad gerichte brieven met zaaknummers 487145/487138, 485400/484618, 484738, 485751, 485526, 486418, 487030, 486489, 486817, 486857, 486810, 487024, 485922, 487018, 487268, 487200, 487264 en 487277. Dit betreffen zienswijzen. In het raadsbesluit wordt hierop ingegaan.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Ruimte & Economie: Henk Creemers

Extern:

Digireg: Roel van Wijk (tekenwerk verbeelding)

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en -besluit
2. Ingekomen zienswijzen
3. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding, regels)