

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1346937
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts, Roeland Kolkmeijer (0495-575221)	Zaaknummer: 1346936
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Friezenstraat'.

Voorstel

A. Met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en CRE-Development BV inzake de realisatie van woningbouw en openbaar gebied op de locatie Friezenstraat te Weert' in te stemmen.

B. Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Friezenstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPFriezenstraat-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Friezenstraat' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Friezenstraat' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 25 augustus 2020 ingestemd met het principeverzoek tot aanpassing van het op 20 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' waarin voor de locatie Friezenstraat al een herontwikkeling naar woningbouw is geregeld.

De locatie is verkocht aan een andere ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar had, mede op basis van de marktvraag en rekening houdend met het Handboek Woonkeur, een plan ontwikkeld voor 14 levensloopbestendige woningen. Het blijkt echter niet mogelijk om dit plan binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan te ontwikkelen. Er hebben diverse gesprekken plaats gevonden. Geconcludeerd is dat een aanpassing van het bestemmingsplan de beste optie is.

Aanmeldingsnotitie

Het college heeft op 2 maart 2021 besloten dat in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het

Weert, 26 april 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		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.: 1 juni 2021

Nummer: 4

De secretaris,

milieu, dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Bestemmingsplan

Het college heeft op 2 maart 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Friezenstraat' en besloten dat het plan ter inzage gelegd kan worden.

Het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' is meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan voor de woongebieden. Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is op 23 juli 2020 in werking getreden. In dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken en de regels uit het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' overgenomen, waardoor het gewenste bouwplan ook conform dit bestemmingsplan niet is toegestaan.

Beoogd effect/doel

Met dit initiatief wordt ingespeeld op de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte in Weert.

Argumenten

A.1.1 De aanvullende afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling van het plan Friezenstraat betreft een plan van een derde, waarbij gronden van de gemeente worden ingebracht en waarbij infrastructuur wordt aangelegd door de initiatiefnemer. Er is geen sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. Er is in het verleden al een overeenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling aan de Friezenstraat. Vanwege de gewijzigde planvorming dient de overeenkomst aangepast te worden. De over te dragen infrastructuur is anders gesitueerd en kleiner in oppervlakte. Verder wordt er meer woonbestemming gerealiseerd. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd. De initiatiefnemer draagt de infrastructuur over aan de gemeente als deze woonrijp is gemaakt. De gemeente draagt zorg voor de groenaanplant, overeenkomstig eerdere afspraken.

B.1.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In het vigerende bestemmingsplan is een ontwikkeling met 14 woningen opgenomen. In het aangepaste plan wordt één woning toegevoegd. Gelet op de fors hogere prognoses en de druk op de woningmarkt is de toevoeging van een extra woning acceptabel. Er wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte. Op basis van het aangepaste plan wordt het mogelijk om levensloopbestendige woningen te bouwen die voldoen aan het Handboek Woonkeur.

B.1.2 Er is sprake van een (stedenbouwkundige) verbetering ten opzichte van de variant met 14 woningen.

In het nieuwe plan zijn 4 woningen gesitueerd aan de Voorstestraat, 4 woningen zijn gesitueerd aan de Middelstestraat en 7 woningen zijn geprojecteerd aan een nieuw aan te leggen centrale weg vanuit de Friezenstraat. Voordeel van het plan is dat de woningen rug aan rug worden gesitueerd, zodat de voor – achterkantsituaties vervallen. Verder wordt er minder infrastructuur aangelegd. Hiermee is er sprake van een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en ontstaat een soort van hofje. Met de verschuiving van de bouwvlakken wordt een positieve kwaliteitsslag gemaakt in het plan, bestaande grote bomen aan de zijde van het centrale ontmoetplein worden gespaard, daarmee blijft zoveel mogelijk van dat plein/park behouden. Hier tegenover staat enkel dat de groenstrookjes aan de zijkant van de percelen aan de Friezenstraat gedeeltelijk komen te vervallen.

B.1.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningvoorraad in Leuken.

In Leuken staan relatief veel eengezinswoningen. De bouw van 15 levensloopbestendige grondgebonden woningen is een mooie aanvulling op de kwalitatieve woningvoorraad in Leuken en hiermee wordt ingespeeld op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018.

B.1.4 In het raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Indieners van een beroep dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

B.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.

B.3.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De overeenkomst is ter informatie als bijlage bij het raadsvoorstel toegevoegd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijsspeil 2020) en zijn in rekening gebracht.

Voor de ontwikkeling is in 2016 een realisatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is voor wat betreft dit plandeel overgenomen door CRE Development B.V. De overeenkomst had betrekking op de verplaatsing van de winkelstrip aan de Friezenstraat naar een nieuw te realiseren wijkwinkelcentrum aan het St. Jobplein en de herontwikkeling van de locatie Friezenstraat naar woningbouw. Voor dit deel van de planontwikkeling (herontwikkeling winkelstrip Friezenstraat) is de overeenkomst op hoofdlijnen gemaakt. Nadere afspraken over de kwaliteit van de openbare ruimte, die in woonrijpe situatie aan de gemeente overgedragen dient te worden, waren nog niet gemaakt. Het definitieve inrichtingsplan en de te maken bestekken voor bouw- en woonrijp maken dienen aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. Ook zijn geen gedetailleerde afspraken gemaakt over de over en weer over te dragen gronden. Op basis van voorliggende ontwikkeling dient de overeenkomst te worden aangepast en dient opnieuw een planschadeovereenkomst overeen te worden gekomen.

In de overeenkomst zijn nadere afspraken hierover gemaakt. Aangezien er meer gronden voor woningbouw worden uitgegeven en er minder infrastructuur wordt aangelegd is een bijbetaling van € 50.000,- overeengekomen. Dit bedrag komt ten goede aan de exploitatie Vastgoed. De gronden worden voor rekening en risico van de initiatiefnemer bouw- en woonrijp gemaakt, met uitzondering van de groenaanplant, die door de gemeente wordt uitgevoerd, conform de oorspronkelijke afspraken.

De openbare ruimte wordt uiteindelijk, na afronding van het project en in woonrijpe staat, aan de gemeente overgedragen. De onderhoudskosten komen dan voor rekening van de gemeente. Met ingang van 2024 dient met onderstaande verhoging van het

onderhoudsbudget voor groen rekening te worden gehouden. De onderhoudsbudgetten voor verhardingen, water & riolering en openbare verlichting wijzigen niet. Als gevolg van de ontwikkeling komen openbare verharding, openbare verlichting en straatkolken te vervallen. De oppervlakte/aantallen die vervallen zijn nagenoeg gelijk aan de oppervlakte verhardingen/aantallen openbare verlichting en straatkolken in de nieuwe situatie.

Groen: 145 m² en 9 bomen, € 817,50 (onderhoudskosten post Groen).

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt via verschillende invalshoeken ingevuld. We noemen er enkele:

- Alle woningen wordt levensloopbestendig en voldoen aan de Basiseisen van het Handboek Woonkeur.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de BENG normen, die op 1 januari 2021 ingegaan zijn, te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en geborgen.
- De openbare ruimte wordt sociaal veilig en toegankelijk ingericht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 13 juli 2021 zal het plan naar verwachting in de eerste helft van september 2021 in werking treden.

Communicatie/participatie

Op 10 maart 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 maart 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 april 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Friezenstraat' 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPFriezenstraat-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Met provincie Limburg is overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 19 maart 2021 namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 15 maart 2021 heeft een (digitale) informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden en wijkraad. Hierbij zijn de aanwezigen geïnformeerd over het planvoornemen en is er de gelegenheid geweest om vragen te stellen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan en het plan zijn betrokken geweest:
R&E: Rick Martens, Arjen Obbema, Anouk Beurskens, Werner Mentens, Roy Thijssen
VTH: Roy Ritzen

OG: Jeroen Huijbers, Patrik Trines, Ria Smits, Eddy Duprée
Financiën: Edward Salman

Extern:

CRE Development (initiatiefnemer)
Bureau Kragten (opsteller bestemmingsplan)
Mansvelt Infra ontwikkeling en Management (infrastructuur)

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Overeenkomst met 2 bijlagen
3. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen)
4. Reactie provincie Limburg

