

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1810608
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1810607
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Zevensprong'.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Zevensprong' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPZevensprong2-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Zevensprong' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Zevensprong' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door de gemeenteraad is op 8 februari 2021 de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. Deze visie is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg opgesteld. Hierbij zijn de professionals in de wijk, stakeholders en de inwoners nauw betrokken geweest. In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe de portieketagewoningen in de wijken Keent en Moesel (in totaal 656 woningen) de komende 15-20 jaar toekomstbestendig worden gemaakt. Dit gebeurt grotendeels door sloop en nieuwbouw. De visie heeft daarnaast betrekking op de openbare ruimte en op sociale en leefbaarheidsaspecten. Met de demografische ontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden.

Om een verhuisbeweging op gang te kunnen brengen en om bewoners daarbij een verhuismogelijkheid binnen de eigen wijk te bieden, wordt eerst nieuwbouw gerealiseerd op drie locaties in Keent & Moesel. Dit zijn de 'fase 0' locaties, te weten de locaties J.W. Frislaan/Laurenborg, Zevensprong en voormalig Microhalcomplex. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Zevensprong.

Het college heeft op 12 juli 2022 besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

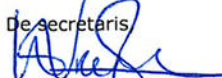
Weert, 10 september 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 4 oktober 2022

Nummer: **6**

De secretaris


Het college heeft op 19 juli 2022 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak mag voor maximaal 40% bebouwd worden, de maximale goothoogte is 3,5 m, de maximale bouwhoogte bedraagt ook 3,5 m. De op de verbeelding in het plangebied aangeduide waardevolle bomen zijn in werkelijkheid niet allemaal aanwezig. Uit luchtfoto's blijkt dat deze in 2003 al niet aanwezig waren. Het bestemmingsplan is op 11 maart 2020 vastgesteld en op 23 juli 2020 in werking getreden. Het plan is nog niet onherroepelijk vanwege een lopende beroepsprocedure.

Beoogd(e) doel(en)

1. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
2. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Met het initiatief wordt uitvoering gegeven aan de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

In de gebiedsvisie is vastgelegd dat er eerst nieuwe woningen gebouwd worden op 3 locaties in Keent & Moesel, voordat met sloop en nieuwbouw van verouderde portieketagewoningen kan worden gestart. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid voor maximaal 67 sociale huurappartementen in 3 gebouwen van elk maximaal 5 bouwlagen op de locatie Zevensprong, tussen de Anna van Saksenstraat en Christinelaan. Tevens wordt de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen geregeld in het bestemmingsplan. Denk hierbij aan een gemeenteschappelijke ruimte en/of een zusterpost. Parkeren voor bewoners vindt op het uit te geven terrein plaats. Parkeren voor bezoekers vindt in de openbare ruimte plaats. Er zijn twee ontsluitingen voorzien, één aan de zijde van de Christinelaan en één aan de zijde van de Anna van Saksenstraat. Zo vindt spreiding van de verkeersstromen plaats. Groene randen omzomen het uit te geven terrein. In het plan is een groene buitenruimte voorzien, nabij de 'wig' met meerdere monumentale bomen.

In de gebiedsvisie is voorzien in 66 woningen voor de locatie Zevensprong, waarbij twee varianten voor de stedenbouwkundige opzet zijn aangegeven. Een variant voorziet in bebouwing van drie verdiepingen hoog langs de randen van het terrein en met een binnenruimte. De tweede variant voorziet in vier woonblokken van elke vier verdiepingen hoog. In beide varianten is niet expliciet rekening gehouden met de parkeerbehoefte. Deze kan niet volledig op eigen terrein opgevangen worden. In beide varianten is er geen sprake van transparantie en 'doorwaadbaarheid' (open en toegankelijk). Onder andere op basis van de twee vorige argumenten is gekozen voor de volgende variant.

Toevallige ontmoetingen in de buitenruimte zijn erg belangrijk voor de inwoners. Dit is gebleken uit de enquêtes die zijn gehouden en uit de gesprekken die zijn gevoerd. In

voorliggend bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet zodanig dat wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuur van de wijk. Er is sprake van transparantie, het gebied is open en toegankelijk. De karakteristieke bomen worden gehandhaafd en er ontstaat een ontmoetingsruimte in het groen. Het parkeren is op het uitgeefbare terrein voorzien, waarbij er sprake is van een evenwichtige ontsluiting (een parkeerstrook ontsluit op de Anna van Saksenstraat en een parkeerstrook ontsluit op de Christinelaan). De bouwvolumes sluiten aan bij andere bouwvolumes in de wijken Keent & Moesel.

In de gebiedsvisie ligt een fasering vast, waarbij elke fase afhankelijk is van de voorgaande fase. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is het belangrijk dat de aantallen zoals vastgelegd zijn in de gebiedsvisie ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Het type woningen, appartementen voor 1- en 2-persoons huishoudens sluit goed aan bij de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en bij de doelgroep. Het passend wonen wordt gemaximaliseerd door ook (oudere) bewoners uit eengezinswoningen hierbij te betrekken. Zo ontstaat de mogelijkheid voor gezinnen met kinderen, die nu in een portieketageflat wonen, om naar een eengezinswoning te verhuizen.

Nadat een voorlopig sloopbesluit van fase 1 (Sint Jozefslaan oost) genomen is start het overleg met de betreffende bewoners om te komen tot een sociaal plan en om voldoende draagvlak voor sloop te verkrijgen. Daarna kan een definitief sloopbesluit genomen worden. Vervolgens worden de betrokken bewoners stadsvernieuwingsurgent. Dit zal ruim voor de oplevering van de woningen geschieden. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor bewoners om naar een woning in een andere wijk te verhuizen of in hun eigen wijk te blijven wonen. Zo ontstaat meer spreiding. Het blijft een opgave voor de gemeente om voldoende locaties in andere wijken te vinden voor sociale huurwoningen.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

In de structuurvisie is enerzijds een flinke ambitie vastgelegd voor het bouwen van woningen, anderzijds is het bouwen van de juiste woning op de juiste plek uitgangspunt. De in de Gebiedsvisie Keent & Moesel opgenomen woningbouwplannen zijn opgenomen in de structuurvisie en maken aldus deel uit van de planvoorraad. Het plan is tevens regionaal afgestemd. De druk op de sociale huurwoningvoorraad is groot. Het planvoornemen richt zich in eerste instantie op het tot stand brengen van een verhuisbeweging voor de bewoners van de woningen in fase 1, die dienen te verhuizen. De woningen zijn echter ook nodig om de grote druk op de woningmarkt te verzachten. In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van een saldo van + 227 woningen over alle woningbouwlocaties. De totale doorlooptijd is ongeveer 20 jaar.

1.3 De gemeente heeft een stevige opgave in de sociale huursector.

De woningmarkt staat onder druk. Het woningtekort neemt toe. Dit heeft landelijk gezien de volle aandacht. Het voornemen van het Rijk is 900.000 woningen te bouwen in de periode tot 2030. De voorbereiding om te komen tot provinciebrede prestatieafspraken met het Rijk lopen. Dit leidt uiteindelijk tot een woondeal. Aedes heeft inmiddels op nationaal niveau prestatieafspraken gemaakt met het Rijk. Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties de komende jaren flink omhoog: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 per jaar in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.

Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middeldure huurwoningen gaan bouwen, waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een huurprijs tussen € 850 euro en € 1.000. De provincies en gemeenten stellen voor het einde van het jaar samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030 en hoeveel midden huurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren.

De gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen. Per gemeente wordt gestreefd naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

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. Belanghebbenden 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.

2.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.Het betreft een locatie met een gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee is het verhaal van kosten niet van toepassing en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het betreft een locatie in eigendom van de gemeente. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. Er is een voorstel voor de raad van 5 oktober 2022 voorbereid om de grondexploitatie te openen. Ook ten aanzien van de bestuursopdracht en de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg is ten behoeve van de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel een voorstel voor de raad van 5 oktober 2022 voorbereid.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld en beoordeeld door:

Afdeling R&E:

Michel Jans, jurist

Johan van der Burg, beleidsadviseur milieu

Rick Martens, beleidsadviseur bodem

Werner Mentens, beleidsadviseur groen en landschap

Frits Lamers, stedenbouwkundige

Helen van Bodegom, stedenbouwkundige

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit

Marcel Janssen, beleidsadviseur water

Peter Derksen, beleidsadviseur afval

Afdeling VTH:

Roy Ritzen, casemanager Wabo

Afdeling OG:

Eddy Duprée

Ludwig Oerlemans

Projectbureau:

Lisette Thijssen, projectleider
Sander Pasmans, projectleider

Afdeling OCSW:
Roel van der Heijde, beleidsadviseur integrale veiligheid

Extern:

Digireg (verbeelding)
Wonen Limburg (algemene uitgangspunten, stedenbouwkundige situatie)

Participatie

Op 25 mei 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over de voorgenomen ontwikkelingen. Hiervoor zijn ongeveer 300 huishoudens en stakeholders uitgenodigd. Ongeveer 80 personen hebben de bijeenkomst bezocht. Tijdens de inloopbijeenkomst is het planvoornemen besproken met omwonenden en belanghebbenden, tegelijk met het planvoornemen voor de locatie J.W. Frisolaan. Er zijn door de direct omwonenden opmerkingen gemaakt en er heeft terugkoppeling naar betrokkenen plaats gevonden. Van de inloopbijeenkomst is een verslag opgesteld. Inwoners die van het vervolg op de hoogte gehouden willen worden konden zich hiervoor aanmelden door hun contactgegevens achter te laten (41 adressen).

Op 4 en 5 juli heeft een tweede inloopbijeenkomst plaats gevonden, hiervoor zijn specifiek de aanwezigen bij de eerste inloopbijeenkomst uitgenodigd, die hun contactgegevens achtergelaten hadden. Hiervan hebben ongeveer 20 personen gebruik gemaakt. Het betrof bijeenkomsten over zowel de locatie J.W. Frisolaan als de locatie Zevensprong. Er werd gevraagd waarom er niet op andere locaties gebouwd kon worden, zoals de voormalige locatie van de Dalschool. Opgemerkt is dat er ook behoefte is aan grondgebonden levensloopbestendige woningen. Verder is gevraagd of er al plattegronden van de woningen beschikbaar zijn, hoe men in aanmerking kan komen voor een appartement, of mensen met een koopwoning ook in aanmerking kunnen komen voor een appartement, of er mogelijkheden voor CPO zijn, of er ook een ontmoetingsruimte komt en hoe definitief de plannen zijn. In het verslag, dat als bijlage aan de stukken is toegevoegd, is een reactie gegeven op de opmerkingen. Ook is een bezonningsstudie gemaakt.

Verslagen van de bijeenkomsten alsmede de presentatieborden, impressies en bezonningsstudie zijn als bijlagen aan dit voorstel toegevoegd.

Communicatie

Het college heeft op 27 juli 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 september 2022, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Zevensprong' 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 website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPZevensprong2-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl). De inwoners die hebben aangegeven van de plannen op de hoogte te willen blijven en die hun contactgegevens beschikbaar hebben gesteld zijn actief op de hoogte gehouden (per e-mail of per post) van de ter inzage legging.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 2 september 2022 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend, welke wordt ondersteund door 122 personen, afkomstig van 85 adressen verspreid over de woonwijken Moesel, Keent, Graswinkel, Biest en Leuken. Aangezien de zienswijze niet ondertekend is heeft contact plaats gevonden met de indienster. Op 22 september 2022 is de zienswijze alsnog ondertekend en is een handtekeningenlijst toegevoegd van de mensen die de zienswijze mee indienen, dit zijn 97 personen, afkomstig van 65 adressen. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan. De indieners zijn op de hoogte gesteld van het raadsvoorstel en concept raadsbesluit, waarbij gewezen wordt op de mogelijkheid van spreekrecht bij de vergaderingen van commissie en raad.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 16 november 2022 zal het plan naar verwachting begin januari 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel

1. Bp. Zevensprong – Toelichting
2. Bp. Zevensprong – Regels
3. Bp. Zevensprong – Verbeelding
4. Bp. Zevensprong – Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bp. Zevensprong – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bp. Zevensprong – Bijlage 3 Quick scan externe veiligheid
7. Bp. Zevensprong – Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico
8. Bp. Zevensprong – Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio
9. Bp. Zevensprong – Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek
10. Bp. Zevensprong – Bijlage 7 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.
11. Reactie provincie Limburg
12. Zienswijze omwonenden locatie Zevensprong ondertekend met lijst steunverklaring
13. Aanvulling op zienswijze – handtekeningenlijst mede indieners
14. Presentatieborden inloopbijeenkomst 25 mei 2022
15. Verslag inloopbijeenkomst 25 mei 2025
16. Impressies verdiepende bijeenkomsten 4 en 5 juli 2022
17. Verslag verdiepende bijeenkomsten 4 en 5 juli 2022
18. Bezonningsstudie