

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-731295
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 731289
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwikkeling 'Diesterbaan 31'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het 'Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling MOB-complex' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan31-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
4. Voor het bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' geen exploitatieplan vast te stellen.
5. 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 overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

Uw college heeft op 12 maart 2018 in principe ingestemd met de herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex (hierna: MOB-complex) aan de Diesterbaan 31 tot woningbouw (ruimte voor ruimte woningen).

Overeenkomst

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2018 besloten om geen wensen en/of bedingen kenbaar te maken ten aanzien van de anterieure overeenkomst met RvR Limburg CV ten aanzien van het realiseren van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.

Uw college heeft op 14 augustus 2018 ingestemd met de anterieure overeenkomst met RvR Limburg CV.

Milieueffectrapportage

Weert, 25 april 2019	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.:

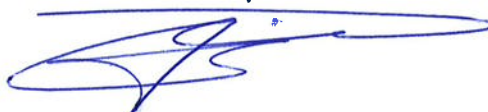
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 21-05-2019

Nummer: 7

De secretaris,



Uw college heeft op 26 februari 2019 besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Ontwerp bestemmingsplan

Uw college heeft op 12 maart 2019 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het opstarten van de inspraakprocedure.

Beoogd effect/doel

Er wordt een passende functie gerealiseerd voor het niet meer in gebruik zijnde MOB-complex aan de Diesterbaan. Anderzijds wordt Ruimte voor Ruimte Limburg CV geholpen bij het beperken van opgelopen tekorten inzake de uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling. Tot slot betreft dit een vervolgstap van eerder genomen besluiten.

Argumenten

1.1 Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de bouwplannen, de private buitenruimte en de openbare ruimte.

Het gebied is welstandvrij. Op grond van een beeldkwaliteitsplan kunnen nadere eisen worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet op materiaalgebruik van de woningen, vormgeving van de erfafscheidingen en inrichting van de openbare ruimte. Het bevat geen voorwaarden die met architectuur te maken hebben. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ambtelijk plaatsvinden. Nadere eisen zullen naar verwachting met name betrekking hebben op het aanplanten van nieuw groen en met de situering van de woningen binnen de bouwkavels. Beoordeling kan zodoende plaatsvinden door de secretaris van de welstandscommissie en de beleidsadviseur groen en landschap.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen op grond van het bestemmingsplan te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Deze regeling is Omgevingswet-proof.

2.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Op basis daarvan is besloten om in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het MOB-complex tot 43 ruimte voor ruimte woningen. Inmiddels blijkt echter dat de structuurvisie bepalend is voor het al dan niet meetellen van ruimte voor ruimte woningen in de planvoorraad. In de structuurvisie staat, evenals in de vorige structuurvisie, dat de ruimte voor ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. Gemeenten hebben echter van de provincie meer tijd gekregen om planvoorraad terug te dringen en een directe koppeling tussen nieuwe initiatieven en het saneren van planvoorraad is, op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt, losgelaten. Verder wordt overwogen dat hier sprake is van transformatie, waarbij aanzienlijke sloop van bebouwing en verharding plaatsvindt.

Met het toelaten van extra ruimte voor ruimte woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. Op basis van het woningmarktonderzoek blijkt deze behoefte er te zijn.

2.2 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.

2.3 Er wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd.

Het MOB-complex is eigenlijk een bos met gebouwen. Het bos wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd. Het woonmilieu wordt daarmee 'wonen in een bos'. Dit is een aanvulling op de woonmilieus in Weert. Het moment van uitgifte matcht met de uitgifte van de gemeentelijke grondexploitaties. Er zijn thans nog 3 woningbouwkavels van de gemeente vrij beschikbaar. De uitgifte van Laarveld fase 3 kan naar verwachting in de loop van 2020 worden opgestart.

2.4 Het bestemmingsplan is met respect voor het groen en de aangrenzende woningen opgesteld.

In het bestemmingsplan is een groene buffer met bestemming 'Tuin' van 10 m breed opgenomen tussen de bestaande woonpercelen en de woonbestemmingen van de bouwkavels. Daarnaast zijn de bouwvlakken 5 m uit de grens van de woonbestemming geprojecteerd. Zo ontstaat er een zone van 15 m waar geen hoofdgebouwen mogen worden geprojecteerd.

Alle loofbomen die het waard zijn om te behouden hebben een aanduiding 'waardevolle boom' gekregen en zijn daarmee planologisch beschermd. Daarnaast is in het plangebied een aanduiding 'waardevolle tuin' opgenomen. Het verwijderen van houtopstanden is vergunning plichtig. Er kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

Naast de openbare infrastructuur met bestemming 'Verkeer' is de bestemming 'Groen' opgenomen ter plaatse van enkele bosranden die in eigendom van de gemeente komen. Ook langs de Diesterbaan en Dijkerstraat wordt een dergelijke bestemming opgenomen als buffer tussen de openbare weg en de private percelen. Aan de zijde van de Diesterbaan en de Dijkerstraat vormen de bestaande hekwerken de begrenzing naar de private percelen.

De meeste woningen kunnen worden gebouwd zonder het verwijderen van groen, dus op plekken waar een loods heeft gestaan en/of verharding heeft gelegen. Enkele bouwkavels zijn volledig bebost, met grotendeels dennenbomen. Ten behoeve van de positionering van een woning zullen dennenbomen moeten worden gekapt. Hiertoe is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Via de nadere eisenregeling wordt overigens voorkomen dat er onnodig groen wordt verwijderd.

3.1 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.

4.1 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.

5.1 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

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Met RvR Limburg CV is de afspraak gemaakt dat voor 40 van de 43 ruimte voor ruimte woningen aan de gemeente Weert een bijdrage van € 40.000,- verschuldigd is. In totaal is dit € 1,6 mio. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). Betaling van deze bijdrage vindt plaats bij notarieel transport van elk bouwkaavel.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). De leges wordt niet afzonderlijk in rekening gebracht bij initiatiefnemer maar intern verrekend met de te ontvangen bijdragen, zoals hierboven aangegeven.

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. RvR Limburg CV houdt er rekening mee dat overdracht over ongeveer 5 jaar plaats zal vinden. Met ingang van 2025 dient met onderstaande verhogingen van het onderhoudsbudget verhardingen en bos/groen rekening te worden gehouden.

Asfaltwegen: € 1,95 per m² per jaar x 3.750 m² = € 7.320,- (afgerond)
Betonwegen: € 4,25 per m² per jaar x 5.915 m² = € 25.150,- (afgerond)
Klinkerwegen: € 0,67 per m² per jaar x 40 m² = € 30,- (afgerond)
Voetpaden: € 0,67 per m² per jaar x 380 m² = € 250,- (afgerond)
Dit is in totaal € 32.750,- per jaar voor de verhardingen.

Bos/groen: € 2,80 per m² per jaar x 11.650 m² = € 32.620,- per jaar.

In totaal worden de kosten voor onderhoud van de openbare infrastructuur vanaf 2025 verhoogd met € 64.550,-. Dit komt ten laste van de Algemene Dienst en kan nu nog niet worden verwerkt, omdat de meerjarenbegroting 4 jaar vooruit kijkt.

Juridische gevolgen

Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen.

Duurzaamheid

Per saldo zal de oppervlakte verharding en bebouwing afnemen.

De totale oppervlakte van de locatie is 102.461 m². Hiervan bestaat 59.956 m² uit bos/groen en 42.505 m² uit bebouwing en verharding. Er wordt 19.255 m² verharding en 13.165 m² bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte bebouwing en verharding op de private percelen ongeveer 27.950 m² bedragen en de oppervlakte openbare verharding 10.085 m², totaal is dit 38.035 m² zijn. De oppervlakte verharding neemt zodoende per saldo met ongeveer 3.500 m² af.

De woningen dienen aan de hedendaagse eisen te voldoen.

De woningen dienen aan de huidige lage EPC te voldoen. Er wordt geen gasnet aangelegd. Het schoon hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geborgen zodat het kan infiltreren. De woningen worden niet op de riolering aangesloten maar krijgen IBA's (Individuele Behandeling Afvalwater).

RvR Limburg CV is verzocht bij de verkoop van de kavels de kopers te vragen om natuurinclusief te bouwen, conform de motie die door de raad op 7 november 2018 is aangenomen. Dit kan echter niet worden afgedwongen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 3 juli 2019 zal het plan naar verwachting eind augustus 2019 in werking treden. Zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 13 maart 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 april 2019 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' 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.BPDiesterbaan31-ON01.

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

Dit voorstel heeft verder betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 4 april 2019 met nummer 671103/715826. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen hebben de nummers 719298/719305, 730454/730494 en 730416/730437.

Op 10 januari 2019 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met de klankbordgroep. Op 16 januari 2019 is tijdens het Sprekersplein het plan toegelicht aan raadsleden en aanwezige inwoners. Op 4 april 2019 heeft een algemene informatieavond plaats gevonden voor omwonenden en belangstellenden.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk door te geleiden naar de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans, Henk Creemers

Financiën: Edward Salman

Bij het beoordelen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn verder betrokken geweest:

R&E: Joke Jongeling, Werner Mentens, Rick Martens, Anouk Cramers, Pascal Dokman, Roel Beunen

OG: Dirk Franssen, Patrik Trines, Harry Zwinselman, Ria Smits

VTH: Theo Heldens

OCSW: Wim Truyen

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: René Steijvers, Ger Klüter

Bro: Bas Zonnenberg (opsteller bestemmingsplan)

Archaeo: Fokko Kortlang

Provincie Limburg: Roger Paulussen

Peter Hoesbergen Advies: Peter Hoesbergen

Adviesbureau Brouwers BV: Thijs Mansvelt

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en -besluit
2. Beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling MOB-complex'
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Diesterbaan 31' (toelichting, regels, verbeelding)
4. Reactie provincie Limburg (671103/715826)
5. Zienswijze de heer Jacobs (719298/719305)
6. Zienswijze dhr. Huijsmans (730454/730494)
7. Zienswijze mw. Davits (730416/730437)
8. Anterieure overeenkomst (491519/582336)