

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	DJ-2028606
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 2028598
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4'.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluiten

Er zijn in het voortraject drie principebesluiten genomen door uw college ten aanzien van de locatie Oud Boshoven 4.

Het college heeft op 13 april 2021 in principe ingestemd met de ontwikkeling van 5 starterswoningen in de vorm van een langgevelboerderij op de locatie Oud Boshoven 4 en een ruimte voor ruimte woning op het aangrenzende agrarisch perceel. Het is na nader onderzoek gebleken dat de bouw van 5 starterswoningen in de vorm van een langgevelboerderij, die voor starters financieel haalbaar zijn, niet realistisch is. De stichtingskosten worden te hoog, mede gelet op de gestegen bouwkosten.

Het college heeft op 15 maart 2022 besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van het bedrijfspand aan Oud Boshoven 4 naar 2 woningen in de vorm van een langgevelboerderij.

Weert, 19 maart 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 18 april 2023

Nummer: 10

De secretaris,

Het college heeft op 24 mei 2022 besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van het bedrijfspand aan Oud Boshoven 4 naar 4 woningen in de vorm van 2 twee-onder-een-kap woningen. Het verzoek was ingediend namens de koper van de locatie. De 4 woningen worden in twee volumes gerealiseerd die in maat en schaal refereren aan de langgevelboerderijen in de straat. Door ook een schuur bij de woning Oud Boshoven 6 te slopen kan een ruimer perceel voor herontwikkeling beschikbaar komen, waardoor een verbetering van de situatie ontstaat. Het bedrijfspand is lang en smal en geeft daardoor beperkingen. Ook wordt de oppervlakte van de woonpercelen evenrediger verdeeld.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 17 januari 2023 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure gebracht kan worden.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door bewoners van de overkant van de straat. Bewoners van aangrenzende percelen/woningen hebben geen zienswijze ingediend. De zienswijzen richten zich tegen de projectmatige bouw, niet tegen de ruimte voor ruimte kavel. De zienswijzen hebben met name betrekking op het aantal en type woningen, de aard van de verkaveling, de wijze waarop het parkeren is geregeld en het groen aan de straatzijde waarvan men vreest dat dit komt te vervallen. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemmingen 'Agrarisch' (deels), 'Bedrijf' (deels) en 'Wonen' (deels). De locatie ligt in het stedelijk gebied.

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Stand van zaken extra ruimte voor ruimte woningen

Hieronder is een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de 20 extra kavels opgenomen.

- Gereed: 7 woningen Bergerothweg 81A en 81B, Grotesteeg 9A, Diesterbaan 6, Geuzendijk 15A en 17 en De Horst 2A.
- In aanbouw: 4 woningen Rietstraat 21A, 31 en 33, Pylsstraatje 2B.
- Vergunning verleend: 1 woning Rietstraat 23A
- Bestemmingsplan onherroepelijk: 6 woningen Vensteeg 1, Ittervoorterweg 76, Rietstraat 21, 23, Dijkerstraat 75 en Vrakkerstraat 78.
- Bestemmingsplan in procedure: 1 woning Oud Boshoven naast 4.
- Bestemmingsplan in voorbereiding: 1 woning Mastenbroekweg 32A

Er zijn zodoende voor alle 20 woningen locaties gevonden.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling conform ons beleid.

Te behalen resultaten

Het resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan.

Uit te voeren activiteiten

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Er ontstaat een verbetering van de stedenbouwkundige situatie.

Bij de vormgeving van het plan met vier woningen is met veel zorg gekeken naar de inpassing van de nieuwe woningen binnen de huidige historisch gevormde structuur van de bebouwing. Ook met de hoekverdraaiing tussen de twee volumes is gezocht naar een voortzetting van de manier waarop de panden aan Oud Boshoven 14 en 18 zijn gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Het plan past uitstekend binnen de structuur van het gebied. De typologie van een langgevelboerderij met laag aangesneden kap sluit goed aan bij de omgeving. Het vergroten van de kavel met de bedrijfsbestemming ten behoeve van de herontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de geprojecteerde woningen. De voorwaarden ten aanzien van de goothoogte (max. 4,5 m) en bouwhoogte (max. 8 m) zijn/blijven van toepassing.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het stedelijk gebied, een open plek in een omgeving die wordt gedomineerd door burgerwoningen. Aan de overzijde van de straat ligt een aaneengesloten lint van burgerwoningen. Het agrarisch perceel heeft geen agrarische functie meer. Het agrarisch perceel heeft een oppervlakte van 2.090 m². Bij de ruimte voor ruimte woning behoort een woonbestemming met een oppervlakte van 1.000 m². Een deel van het agrarische perceel wordt toegevoegd aan het initiatief voor de 4 woningen. Het resterende deel wordt herbestemd tot 'Tuin' ten behoeve van de ruimte voor ruimte woning. Daarmee blijft een groene invulling geborgd en wordt het oprichten van gebouwen uitgesloten.

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

Het beleid laat herontwikkeling van een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming naar wonen in het stedelijk gebied toe. Verder is in de structuurvisie de ambitie geformuleerd om extra woningen te bouwen ten opzichte van de autonome groei. Voor Weert betekent dit concreet dat er in de periode 2022 tot en met 2025 jaarlijks netto 200-225 woningen worden gerealiseerd ten opzichte van een groei van het aantal huishoudens in de periode 2021 tot en met 2025 van 628 huishoudens conform Etil 2021. Hierbij wordt opgemerkt dat het aantal huishoudens in Weert in 2021 alleen al met 418 huishoudens is gegroeid. Dit betekent een resterende groei in de periode 2022 tot en met 2025 van 210 huishoudens op grond van Etil 2021. Nieuwe prognoses worden eind 2023 verwacht. In het coalitieprogramma **Samen Doen** Eerlijk, Sociaal en Ambitueus is het voornemen vastgelegd in 4 jaar woningen te realiseren.

De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

Het planvoornemen is niet regionaal afgestemd, omdat het minder dan 10 woningen betreft.

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. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemers.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

4. 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

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een kwaliteitsbijdrage van € 18,- per m² verschuldigd over de oppervlakte van de herontwikkeling ten behoeve van 4 woningen. De oppervlakte is 2.230,15 m². In totaal bedraagt de bijdrage € 40.142,70. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds (V 8100) ten behoeve van het versterken van groen in het stedelijk gebied. Hiertoe zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer van dit plandeel. De factuur wordt verzonden zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

Met RvR Limburg CV is een afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van RvR Limburg CV opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021) en zijn in rekening gebracht.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico voor de ruimte voor ruimte woning is met RvR Limburg CV een planschadeovereenkomst aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling R&E:

Frits Lamers, stedenbouwkundige

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur Mobiliteit

Nina Adzic, jurist

Afdeling Financiën:

Mia Aerds, beleidsadviseur Financiën

Vivian Ingeveld, financieel consulent

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn daarnaast betrokken geweest:

Afdeling R&E:

Michel Jans, jurist

Werner Mentens, beleidsadviseur Groen & Landschap

Marcel Janssen, beleidsadviseur Water

Rick Martens, beleidsadviseur Bodem

Johan van der Burg, beleidsadviseur Milieu

Afdeling VTH:

Roy Ritzen, case manager Wabo (bouwen)
Jeroen Wilms, case manager Wabo (bouwen)

Extern:

Bro, opsteller bestemmingsplan
RvR Limburg CV
OAO Open Architecture Office, adviseur initiatiefnemer

Participatie

Met een bewoner van een aangrenzende woning heeft individueel overleg plaats gevonden.

Op 7 februari 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor omwonenden. Op dinsdag 28 februari 2023 heeft een bijeenkomst plaats gevonden op Oud Boshoven, waar is geprobeerd om (enkele) knelpunten met de buurtbewoners te bespreken.

Communicatie

Het college heeft op 25 januari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 maart 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' 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.BPOudBoshoven4-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Limburg geeft aan dat het plan er goed uit ziet en geeft het advies bij de uitwerking om ook het bestaand verhard oppervlak af te koppelen. Als er afgekoppeld wordt en er komt een infiltratievoorziening/berging met een overloop op de waterloop Nederweeter Riet is deze lozing watervergunningsplichtig en geldt sowieso de normering van het waterschap 100 mm in 24 uur. Deze normering is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juni 2023 zal het plan naar verwachting eind juli 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel en -besluit

1. Bp. Oud Boshoven 4 – Toelichting

2. Bp. Oud Boshoven 4 – Regels
3. Bp. Oud Boshoven 4 – Verbeelding
4. Bp. Oud Boshoven 4 – Landschappelijke inpassing Oud Boshoven 4
5. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 2021
6. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 2022
7. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 3 Briefrapport bodem
8. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 4 Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen
9. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
10. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
11. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 7 Aerius berekening
12. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst Oud Boshoven 4
13. Planschadeovereenkomst
14. Impressie plan 4 woningen en groen
15. Reactie Waterschap Limburg
16. Reactie provincie Limburg
17. Zienswijze 1
18. Zienswijze 2
19. Zienswijze 3
20. Zienswijze 4
21. Zienswijze 5
22. Zienswijze 6
23. Zienswijze 7