VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 19 november 2024

NR.: RI-24-00928

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingplan Gutjesweg	Agendapunt	**9.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2024-66**

Voorstel:

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in het concept vaststellingsbesluit;
2. In te stemmen met het bestemmingsplan ‘Gutjesweg’, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA01 en dit gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan ‘Gutjesweg’, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA01.
4. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA01 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	: REO
		Auteur	: M. Hartjes
Datum	: 8 oktober 2024		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Vaststelling Bestemmingplan Gutjesweg
Raadsvoorstel nr: RI-24-00928
Raadsvergadering d.d. 19 november 2024

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in het concept vaststellingsbesluit;
2. In te stemmen met het bestemmingsplan 'Gutjesweg', met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA01 en dit gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Gutjesweg', met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA01.
4. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPWonGutjesweg2-VA01 vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend bestemmingplan voorziet op de hoek Gutjesweg/Budschop te Nederweert, in de herstructurering en transformatie van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne ten behoeve van een woningbouwontwikkeling van met name sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het project maakt de realisatie van 20 appartementen, 37 geschakelde woningen, 8 woonwagenstandplaatsen in de vorm van chalets en 4 zelfbouwkavels mogelijk. Het gaat daarbij om 62% sociale huur, 9% middenhuur en 23% betaalbare koopwoningen. De overige 6% zijn vrije sector kavels.

De bestaande bedrijfsbebouwing van de (voormalige) gemeentewerf en brandweerkazerne worden gesloopt om dit planvoornemen mogelijk te maken. Conform het raadsvoorstel van december 2023 volgt een separaat voorstel vanwege het amoveren van de zoutloods. E.e.a. conform de begroting.

Op 12 maart 2019 stemde het college via B&W-voorstel BW-19-02390 in met het nader onderzoeken van de uitbreiding woonwagenlocatie aan de Gutjeszijweg. Dit besluit is mede genomen o.b.v. de resultaten van een onderzoek naar de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen in Nederweert van Raadhuis Advies. Dit onderzoek richtte zich op het in beeld brengen en beoordelen van mogelijke locaties om deze uitbreiding te realiseren. De conclusie van dit - destijds vertrouwelijk genomen - besluit is dat de locatie aan de Gutjeszijweg de meest kansen biedt voor een nadere uitwerking.

Op 26 januari 2021 stemde het college via B&W-voorstel BW-21-03329 in met een onderzoek naar de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling aan de Gutjesweg te Budschop, samen met Wonen Limburg.

Er zijn drie varianten van het plangebied opgesteld met een divers woningbouwprogramma. Daarvoor is onder meer een enquête gehouden in de omgeving. De varianten gingen uit van het toevoegen van circa 60 – 70 wooneenheden. Op 30 november 2021 zijn de varianten en de financiële verkenningen van de grondexploitatie gepresenteerd aan het bestuur van Wonen Limburg en het vorige College. Er werd geconstateerd dat er voldoende basis was om de woonwagenbewoners en de omgeving te informeren over de varianten en feedback te vragen in het kader van de omgevingsdialoog.

Na het ophalen van reacties tijdens diverse bijeenkomsten (woonwagenbewoners op 24 maart 2022 en een open inloop op 31 maart 2022) is een voorkeursvariant opgesteld (bijlage 1).

Op 6 december 2022 stemde het college via B&W-voorstel BW-22-04199 in met de voorkeursvariant en het verlengen van de intentieovereenkomst met Wonen Limburg.

Op 8 december 2022 zijn de woonwagenbewoners tijdens een bijeenkomst in de raadzaal op de hoogte gebracht van het collegebesluit. In de aanloop naar dit moment zijn nog diverse persoonlijke gesprekken gevoerd met de doelgroep over de inhoud van het Collegebesluit en de bijbehorende plannen. Het besluit werd positief ontvangen. Op dezelfde dag vond 's avonds een bijeenkomst plaats waar de iedereen kennis kon nemen van de voorkeursvariant.

De voorkeursvariant vormde het vertrekpunt voor een verdere uitwerking van het stedenbouwkundige en civieltechnisch plan en voor het opstellen van een grondexploitatie en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Ook is het woningprogramma in overleg met Wonen Limburg uitgewerkt.

Op 14 november 2023 stemde het college via B&W-voorstel BW-23-04628 in met de grondexploitatie en de realisatieovereenkomst met Wonen Limburg. De realisatieovereenkomst voorziet in de afname van de gronden waarop de woningen en standplaatsen door Wonen Limburg ontwikkeld worden.

Op 12 december 2023 stemde de raad via raadsvoorstel RI-23-00891 in met de grondexploitatie en hier voor €1.470.637 te onttrekken uit de algemene reserve woningbouwexploitatie en het in te stellen verliesvoorziening Gutjesweg voor een bedrag van €1.470.637. Daarnaast is in ditzelfde raadsbesluit het stedenbouwkundig plan met het daarbij behorende woningbouwprogramma en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Op basis van deze besluiten is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt en tot stand gekomen.

Inmiddels is de realisatieovereenkomst met Wonen Limburg ondertekend en hiermee is de gemeente verzekerd van de grondafname van de gronden die Wonen Limburg zal ontwikkelen.

Op 19 december 2023 stemde het College via B&W-voorstel BW-23-04724 in met het ontwerpbestemmingsplan Gutjesweg Budschop en met het opstarten van de formele procedure door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Op 11 maart 2024 zijn door middel van een Raadsinformatiebrief de leden van de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Hierin werd aangegeven dat de besluitvorming werd uitgesteld vanwege het uitvoeren van een jaarrond onderzoek in het kader van conclusies van de eerder uitgevoerde QuickScan ecologie.

Op 28 mei 2024 is d.m.v. collegevoorstel BW-25-05032 het rapport van Raadshuis Advies d.d. 5 februari 2019 geanonimiseerd openbaar gemaakt in het kader van de beantwoording van Artikel 35 vragen. De artikel 35 vragen gingen over de huisvesting van woonwagenbewoners en de voortgang van de standplaatsen. Het onderzoek van Raadhuis Advies is hierbij richtinggevend geweest voor de uitbreiding op de Gutjesweg, met 8 nieuwe standplaatsen. De verplichting voor 15 standplaatsen werd weerlegd. De afmetingen van de woonwagens zijn besproken met bewoners, en de grondvervuiling is onder controle. De gemeente werkt samen met Wonen Limburg voor de ontwikkeling. Communicatie met de bewoners verliep volgens de gemeente goed, en de sloop van de oude gebouwen start begin 2025, afhankelijk van juridische procedures of onderzoeken.

Beoogd effect
In 2025/2026 is een nieuwe woonwijk gerealiseerd met 61 nieuwe woningen en 8 standplaatsen voor woonwagens. De wijk biedt volop kansen aan een brede doelgroep die op dit moment niet of nauwelijks aan bod komen op de woningmarkt. Door de ruime en natuurlijke opzet van het plan creëren we tevens een voorbeeld wijk als het gaat om hoe om te gaan met actuele thema's als klimaatadaptie, biodiversiteit en warmtestress.

Argumenten
1.1 Zorgvuldige verwerking zienswijzen
De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en er is aantoonbaar voldaan aan de wettelijke parkeernormen (CROW-publicatie) en het gemeentelijk beleid, en de breedte van de wegen voldoet aan de richtlijnen voor verkeersveiligheid. Het aantal woonwagenstandplaatsen is in lijn met de behoefte zoals geconstateerd in de gemeentelijke inventarisatie en voldoet aan de beleidsregels voor inclusie van woonwagenbewoners.

2.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld
Het ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente, Wonen Limburg, de woonwagenbewoners en de omgeving.

2.2 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond voor de nieuwe bestemming van de locatie
Door middel van de plantoelichting en de bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening van de locatie aangetoond.

2.3 Het plan voorziet in een grote behoefte op de woningmarkt
Het realiseren van 61 woningen en 8 woonwagenstandplaatsen en chalets voor met name de doelgroepen sociale huur en betaalbare koop sluit aan bij de afspraken uit de Structuurvisie Wonen en de afspraken in de Woondeal Limburg. 95 % van het plan is betaalbare woningbouw. De Woondeal Limburg gaat uit van de realisatie van 2/3 betaalbare woningbouw binnen een plan waarvan 30 procent sociale huur. Dit plan gaat nog verder; het woningbouwprogramma bestaat uit 62% sociale huur, 9% midden huur en 23% betaalbare koopwoningen. De overige 5% zijn vrije sector kavels. Met de aanleg van 8 woonwagenstandplaatsen realiseren we 16,3% van het landelijke aantal nieuwe woonwagenstandplaatsen (t.o.v. 2022).

Nederweert kent 18% sociale huur. Met dit plan maakt Nederweert een inhaalslag op het gebied van sociale en betaalbare woningbouw.

2.4 Het plan voorziet in de integratie van diverse woonvormen
Het plan biedt ruimte voor verschillende typen woningen, waaronder woonwagenstandplaatsen, wat een belangrijke bijdrage levert aan de sociale inclusie in de wijk.

2.5 Het plan voorziet in een meerwaarde voor de omwonenden en de gemeente
Het slopen van de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit. Met het wegvallen van de voormalige brandweerkazerne en het vervallen van de gemeentewerf functie raakt de locatie langzaam in verval. Daarbij komt kijken dat door het gebruik van de locatie de bodem verontreinigd is geraakt. Het herontwikkelen van de locatie zorgt voor een nieuwe functie en verplicht tot het saneren van de bodem. Er worden 61 woningen en 8 woonwagenstandplaatsen en chalets toegevoegd aan de woningvoorraad.

2.6 Economische uitvoerbaarheid
Door het vestigen van een voorwaardelijke verplichting waarborgt de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het project en beschermd haar investering in de grondpositie. Potentiële economische schade aan de waarde van de grond wordt voorkomen door gedegen onderzoek.

2.7 Zorg voor ecologische waarden
Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen die werkzaamheden alleen toestaat na overleg met de Provincie uitsluitsel heeft gegeven over conflicterende belangen of na het treffen van passende mitigatiemaatregelen, wordt gezorgd voor bescherming en het voorkomen van schade aan het milieu.

2.8 Verantwoordelijkheid en transparantie
Door de voorwaardelijke verplichting op te nemen, toont het College en de Raad verantwoordelijkheid en transparantie naar zowel de gemeenschap als naar belanghebbenden. Het laat zien dat besluitvorming plaatsvindt op basis van volledige informatie en dat er rekening wordt gehouden met mogelijke risico's.

3.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als kostenverhaal op een ander wijze gegarandeerd is.
Bij ieder bestemmingsplan dient duidelijk te zijn hoe het kostenverhaal is geregeld. Hiervoor is een exploitatieplan nodig, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. In dit geval is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarin kostenverhaal plaatsvindt via gronduitgifte. Daarnaast is er met Wonen Limburg een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd.

3.2 De raad is het bevoegd gezag
De raad is het bevoegd gezag aangaande het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

4.1. Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de digitale versie leidend.
Indien er een verschil zou zitten tussen een papieren plan en een digitaal plan is het digitale plan, zoals dit op https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ komt te staan, doorslaggevend. Om deze reden dient u expliciet te besluiten dat u ook de digitale plannen vast stelt.

Kanttekeningen
2.1 Juridische procedures na vaststelling
Ondanks de zorgvuldige behandeling en beantwoording van de zienswijze kunnen sommige zienswijzen mogelijk leiden tot juridische procedures, waardoor de voortgang van het project vertraagd kan worden.

2.2 Functies gemeentewerf
Met het vaststellen van het bestemmingsplan op deze locatie verdwijnen de nog reeds aanwezige gemeentelijke functies op de voormalige gemeentewerf, zoals de zoutloods. Bezien moet worden of deze voorzieningen nog in dezelfde omvang door de gemeente elders moeten worden gerealiseerd, kunnen worden versoberd of dat deze bij derden kunnen worden ondergebracht. Hiervoor volgt een separaat voorstel met bijbehorend dekkingsvoorstel.

2.3 Extra kosten
Door het vestigen van een voorwaardelijke verplichting kan tot extra kosten leiden. In het voortraject zijn de kosten voor het saneren reeds geraamd en meegenomen in de grondexploitatie.

2.4 Vertraging
Het verkrijgen van uitsluitsel van de Provincie en het nemen van ecologische maatregelen kan de doorlooptijd van projecten verlengen.

Uitvoering
Het bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld en er wordt tevens een papieren versie gemaakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Vanaf de dag na terinzagelegging kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende.

De welstandsnota zal worden geactualiseerd conform de omgevingswet en zoals bedoelt in artikel 4.19 in de omgevingswet. In de nog op te stellen actualisatie zal het beeldkwaliteitsplan Gutjesweg worden opgenomen. Verdere beoordeling zal plaatsvinden conform de door de raad vastgestelde verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Nederweert 2024.

Planning

- vaststelling bestemmingsplan: 19 november
- Publicatie en beroepstermijn: 27 november t/m 8 januari
- Start werkzaamheden: Q1 2025

Communicatie en participatie
De woonwagenbewoners en de omgeving zijn in het voortraject betrokken bij het proces via bijeenkomsten, een enquête en open inloopbijeenkomsten. De positieve ontvangst van het besluit door de woonwagenbewoners en de betrokkenheid van de buurt getuigen van een inclusief proces. Naar aanleiding van de opgehaalde reacties zijn de plannen in het voortraject diverse keren aangepast.

De omgeving wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het project via website, het Gemeente Contact en persberichten.

Het plan heeft voor eenieder ter inzage gelegen.

Financiële gevolgen
De onmiddellijke financiële consequenties van dit besluit zijn dat leges in overeenstemming met de legesverordening worden geïnd. Bovendien vallen de afhandeling van verzoeken voor planschade en eventuele vergoedingen voor planschade onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Al deze financiële gevolgen zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie met betrekking tot dit plan, die door de gemeenteraad is goedgekeurd op 12 december 2023. Ten aanzien van deze grondexploitatie zijn kosten opgevoerd voor bodemsanering en de aanleg van extra parkeervoorzieningen bij de subsidieaanvraag WoningBouwImpuls, welke inmiddels toegekend is.

Bijlagen

1. Collegebesluit BW-19-02390
2. Definitief Rapport uitbreiding 7 standplaatsen (geanonimiseerd)
3. Beantwoording Art. 35 vragen
4. Geanonimiseerde stukken
5. overzicht ingekomen zienswijzen
6. gemeentelijk standpunt t.a.v. woonwagenstandplaatsen
7. ontwerp bestemmingsplan publicatie
8. Toelichting ontwerpbestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop”
9. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop”
10. Regels ontwerpbestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop”
11. Bijlagen bij de toelichting “Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop”
12. Vaststellingsbesluit “Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop” incl. bijbehorende bijlagen

13-1 t/m 13-14 Bijlagen bij ontwerpbestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Gutjesweg Budschop”