

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010456
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk (575 236)	Zaaknummer JOIN: Z/16/018772
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan St. Rumoldusstraat 1

### Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

### Inleiding

Door de heren Haanen en Wijen is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een woongebouw met 16 wooneenheden aan de St. Rumoldusstraat 1. In uw collegevergadering van 26 april 2016 heeft u ingestemd met dit verzoek met toepassing van een bestemmingsplanherziening (artikel 3.1 Wro). Het collegeadvies van 26 april 2016 is als bijlage aan dit advies toegevoegd.






### Beoogd effect/doel

Het verwijderen van een milieuhinderlijke bedrijfsbestemming uit een woonwijk en het realiseren van woningen waar veel vraag naar is.

### Argumenten

*1.1 en 2.1. Het ontwerpbestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.* Geadviseerd wordt om in het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure het bestemmingsplan in procedure te brengen.

### Kanttekeningen en risico's

Weert, 23-02-2017  De directeur,    Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
	Vergadering B&W van 14-03-2017						

#### 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.: 14-03-17

Nummer: 4

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2  
Pagina 1



Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

#### Leges

De kosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.730,21 (prijspeil 2016) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

In verband met de afwenteling van een eventuele planschadevergoeding wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

#### Kwaliteitsbijdrage

Er hoeft geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

### **Uitvoering/evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Communicatie/participatie**

In samenspraak met initiatiefnemers wordt een informatieavond voor omwonenden georganiseerd aan het begin van de inzaget termijn van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar verwachting in maart gedurende 6 weken bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in 1Weert en in de Staatscourant.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in de leeszaal ter inzage gelegd.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Het principeverzoek is behandeld in het intaketeam van Ruimtelijk Beleid (René Bladder, Selma van Mensvoort, Oukje Reijnen, Peter Kuppens, Marian Arts)

#### Extern:

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan
- Ontwerp raadsbesluit
- Planschadeovereenkomst

## Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 22 maart 2017 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 maart 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 mei 2017 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1', met bijbehorende toelichting met bijlagen 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](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPstrumoldusstr1-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de realisering van een woongebouw op een voormalige bedrijfslocatie aan de St. Rumoldusstraat 1.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t :**

1. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' vast te stellen.
2. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. De gemeenteraad besluit geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'St. Rumoldusstraat 1'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert  
in zijn openbare vergadering van  
de griffier, de voorzitter,

## **PLANSCHADEOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 14 maart 2017, hierna te noemen de gemeente,

\* De heer M. Haanen en R. Wijen, Minderboederslaan 20 te 6001 AG Weert, hierna te noemen 'de verzoekers',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoekers bij de gemeente een verzoek hebben ingediend om een woongebouw met 16 wooneenheden te realiseren binnen de bestemming 'Bedrijf';
- dat het voornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014';
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoekers hebben ingestemd met een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoekers zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaren de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat dit betreft planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoekers overeen te komen dat die schade voor hun rekening komt;
- dat met verzoekers een planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoekers is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere

overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoekers gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

3. De gemeente zal de verzoekers schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoekers bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoekers verbinden zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoekers ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoekers medelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplichten de verzoekers zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'St. Rumoldusstraat 1'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoekers zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum: .....

handtekening: .....

de verzoekers, de heer M. Haanen

de heer R. Wijen

datum: .....

.....

handtekening: .....

.....

b&w-  
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk	BW-009436
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/16/018772
		Publicatie:
		Openbaar

**Onderwerp**

Woningbouw St. Rumoldusstraat

**Voorstel**

1. In principe een woongebouw met 16 appartementen ter plaatse van Rumoldusstraat 1 toe te staan.
2. Met een bestemmingsplanherziening (art. 3.1 Wro) hieraan in principe medewerking te verlenen.

**Inleiding**

Door de heren Haanen en Wijen is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een woongebouw aan de St. Rumoldusstraat 1. De bestaande bedrijfsbebouwing (loods/magazijn (opp. ca. 320 m<sup>2</sup>), expeditieruimte (opp. ca. 120 m<sup>2</sup>) en kantoor/winkel/opslag (opp. ca. 280 m<sup>2</sup>) wordt in zijn geheel gesloopt. Op het achterterrein wordt een gemeenschappelijke tuin en de parkeergelegenheid gerealiseerd. Het principeverzoek met de situering van de nieuwe bebouwing is als bijlage toegevoegd.

**Beoogd effect/doel**

Het verwijderen van een milieuhinderlijke bedrijfsbestemming uit een woonwijk en het realiseren van woningen waar veel vraag naar is.

**Argumenten****1.1 Een bedrijf wordt uit de woonwijk verwijderd.**

In de huidige situatie zijn op het perceel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Met name bedrijven in milieucategorie 2 zijn in een woonwijk vaak niet wenselijk, in dit geval betreft het een drankenhandel. De bijbehorende gevolgen voor verkeer (transport met vrachtwagens) zorgt voor overlast in het woongebied. Door de herontwikkeling wordt de bestemming gewijzigd naar wonen

Weert, 01-04-2016  De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S	B	W	W	W	W
		HL	FvE	PS	GG	
	akkoord					
	bespreken					
Vergadering B&W van 26-04-2016						

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:  
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Akkoord met advies nummer: 4

26 APR. 2016

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1



en is bedrijvigheid in betreffende milieucategorieën niet meer toegestaan.

### **1.2 Er is groter vraag naar kleinere woningen.**

In het woongebouw worden 16 woonunits gerealiseerd in de huursector, verdeeld in studio's, 2-kamerappartementen en 3-kamerappartementen. Er is een grote (tijdelijke) behoefte aan goedkope huurwoningen voor kleine huishoudens. Uw college heeft op 19 april de notitie 'Een tijdelijk thuis, een onorthodoxe aanpak van een huisvestingsvraagstuk' vastgesteld. Hierin staat onderbouwd dat Weert ongeveer 200 extra woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens moet ontwikkelen in de goedkope huursector. Initiatiefnemer wordt verzocht enkele woningen beschikbaar te stellen voor specifieke doelgroepen. Het plan voorziet in een mix van appartementen (van 1-kamer woningen tot 3-kamer woningen). Dit zorgt er voor dat er een mix van bewoners komt. Dit bevordert de leefbaarheid binnen het complex. Het plan is verder flexibel. Mocht in de toekomst behoefte zijn aan minder en grotere woningen dan kunnen woningen worden samengevoegd.

### **1.3 De ontwikkeling voldoet aan de structuurvisie Weert 2025.**

In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij – 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat er een overlast veroorzakende functie in een woonwijk wordt weggenomen. Dat is hier het geval. Het gaat hier om een milieuhinderlijk bedrijf in een woonwijk waardoor er sprake is van een overlastsituatie, met name door de verkeersbewegingen. Een dergelijk bedrijf in een woonwijk is onwenselijk. De realisering van het woongebouw is een kleinschalig initiatief. Er worden bovendien voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor als gevolg van het plan geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat.

### **2.1 De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.**

Het perceel aan de Rumoldusstraat 1 is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) kan de realisering van de woningen planologisch worden geregeld. Er kan alleen medewerking worden verleend als er een kwalitatief goede woonsituatie wordt gerealiseerd en de omgeving geen overlast ondervindt. De impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving moet dan ook in beeld worden gebracht middels een schaduwstudie. Op basis van deze studie wordt de meest gunstige situering van de bebouwing bepaald. De bebouwing dient bovendien minimaal 3 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen te worden gerealiseerd.

#### **Kanttekeningen**

Geen.

#### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

##### Leges

De kosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.730,21 (prijsspeel 2016) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

In verband met de afwenteling van een eventuele planschadevergoeding wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

##### Kwaliteitsbijdrage



Er hoeft geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

Begrotingspost

810 0000/734 0012 (opbrengst leges herziening bestemmingsplannen)

Geraamd bedrag

Ter zake is een opbrengst geraamd voor de inkomsten leges herziening bestemmingsplannen ad € 55.000,--. De legesopbrengsten ad € € 5.730,21 worden hier verantwoord.

**Uitvoering/evaluatie**

Niet van toepassing.

**Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

**Overleg gevoerd met**

Intern:

Marian Arts (Ruimtelijk beleid)

Het principeverzoek is behandeld in het intake team van Ruimtelijk Beleid (René Bladder, Selma van Mensvoort, Oukje Reijnen, Peter Kuppens, Marian Arts)

Extern:

De heren Wijen en Haanen

**Bijlagen**

Principeverzoek

Brief principemedewerking