

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010596
Naam opsteller voorstel	: Beeren, Marjo (575 232)	Zaaknummer JOIN: Z/17/043300
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling Emmasingel 37.

Voorstel

1. In principe met de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool aan de Emmasingel 37 naar woningbouw (luxue appartementen) in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan.
2. In afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot 1 januari 2018.

Inleiding

Door Martinusschool B.V., p/a Noordkade 49 te Weert is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool naar luxe appartementen. De Martinusschool B.V. heeft naast de Emmasingel 37 eveneens de gymzaal aan de Begijnenhofstraat 11a en 13 in eigendom verworven. Voor herontwikkeling van de Begijnenhofstraat 11a en 13 zal in een later stadium medewerking worden gevraagd, in afwachting van de actualisatie van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.







Beoogd effect/doel

Het uiteindelijke doel is de hiervoor geschetste herontwikkeling planologisch te regelen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen ons beleid.

De locatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze ontwikkeling is op grond van het bestemmingsplan

Weert, 19-05-2017 De directeur, 	S	B	W	W	W	W
			FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord					
	bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 06-06-2017				

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

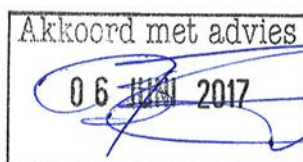
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 3

De secretaris,



niet toegestaan. Met een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening kan in principe aan deze ontwikkeling de gevraagde medewerking worden verleend.

Het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van onderhavige transformatie, zoals onder meer verwoord in de Structuurvisie Weert 2025 en het bestemmingsplan verzet zich niet tegen deze ontwikkeling. Dit heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

1.2 Met de beoogde herontwikkeling wordt een positieve impuls gegeven aan de belevingswaarde van de voormalige Martinusschool.

De locatie is bij uitstek geschikt voor een woningbouwontwikkeling. De ligging is goed, nabij de binnenstad en de zorgboulevard. Over het algemeen is het een goed initiatief om de Martinusschool nieuw leven in te blazen. Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan dit monumentale pand gegeven.

1.3 Er is ruimte in de planvoorraad.

De transformatie aan de Emmasingel heeft een beperkte toename van de planvoorraad tot gevolg (ca. 6 appartementen). Gelet op de fors hogere groei van het aantal huishoudens (+700) op basis van de prognoses van 2016 ten opzichte van 2013, waarop de structuurvisie is gebaseerd, bieden we ruimte voor plannen die gericht zijn op transformatie. In dit geval betreft het een transformatie met een beperkt aantal woningen binnen bestaande monumentale bebouwing.

1.4 Er is een marktverkenning gedaan.

Door Saelmans makelaardij en Hermans bedrijfsmakelaars is een marktverkenning gedaan voor de voormalige Martinusschool. Deze marktverkenning is als bijlage bij dit advies gevoegd (bijlage bij principeverzoek). De conclusie is dat er een behoefte is aan luxe appartementen. In Weert zijn de laatste tijd veel plannen gelanceerd voor kleine appartementen en studio's, terwijl er ook behoefte is aan luxe appartementen in een kleinschalig appartementengebouw. De markt voor luxe appartementen groeit, doordat er een groeiende groep is, welke terugkeert uit de Belgische grensstreek en vanwege het feit dat er weinig aanbod is geweest. De voormalige Martinusschool leent zich hier uitstekend voor. De ligging is prima, het heeft een karakteristieke uitstraling en de ruimtes lenen zich voor een succesvolle transformatie, aldus de marktverkenning.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 1 januari 2018.

Initiatiefnemer zal er op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van dit recht gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 januari 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ingediend.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Leges

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). Deze kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek ad € 817,09 zullen met dit bedrag worden verrekend.

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd metIntern:

Marian Arts, Joke Jongeling, Rob van der Wijst, Anouk Cramers (Ruimtelijk Beleid)
Peter Kuppens, Paul Verhappen (Projectontwikkeling)

Extern:

Peet Mertens

Bijlagen

Principeverzoek.
Marktverkenning.

Martinusschool B.V.
t.a.v. de heren P. Mertens en E. Smeets
Noordkade 49
6003 NG WEERT

Weert, **08 JUNI 2017**

Onderwerp : herontwikkeling Emmasingel 37
Ons kenmerk : Z/17/041151

Geachte heren Mertens en Smeets,

Op 17 mei 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. In deze brief verzoekt u om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Emmasingel 37 (voormalige Martinusschool). Hieronder geven wij u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is deze ontwikkeling te regelen via een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principe medewerking geldt in afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan tot uiterlijk 1 januari 2018. Ten aanzien van ons besluit hebben wij het volgende overwogen.

Motivering

De ontwikkeling past binnen ons beleid.

De locatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze ontwikkeling is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Met een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening kan in principe aan deze ontwikkeling de gevraagde medewerking worden verleend.

Het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van onderhavige transformatie, zoals onder meer verwoord in de Structuurvisie Weert 2025 en het bestemmingsplan verzet zich niet tegen deze ontwikkeling. Dit heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een positieve impuls gegeven aan de belevingswaarde van de voormalige Martinusschool.

De locatie is bij uitstek geschikt voor een woningbouwontwikkeling. De ligging is goed, nabij de binnenstad en de zorgboulevard. Over het algemeen is het een goed initiatief om de Martinusschool nieuw leven in te blazen. Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan dit monumentale pand gegeven.

Er is ruimte in de planvoorraad.

De transformatie aan de Emmasingel heeft een beperkte toename van de planvoorraad tot gevolg (ca. 6 appartementen). Gelet op de fors hogere groei van het aantal huishoudens (+700) op basis van de prognoses van 2016 ten opzichte van 2013, waarop de

structuurvisie is gebaseerd, bieden we ruimte voor plannen die gericht zijn op transformatie. In dit geval betreft het een transformatie met een beperkt aantal woningen binnen bestaande monumentale bebouwing.

Er is een marktverkenning gedaan.

Door Dolf Geleijns van Saelmans makelaardij en Maarten Kirkels van Hermans bedrijfsmakelaars is een marktverkenning gedaan voor de voormalige Martinusschool. Deze marktverkenning is als bijlage bij dit advies gevoegd (bijlage bij principeverzoek). De conclusie is dat er een behoefte is aan luxe appartementen. In Weert zijn de laatste tijd veel plannen gelanceerd voor kleine appartementen en studio's, terwijl er ook behoefte is aan luxe appartementen in een kleinschalig appartementengebouw. De markt voor luxe appartementen groeit, doordat er een groeiende groep is, welke terugkeert uit de Belgische grensstreek en vanwege het feit dat er weinig aanbod is geweest. De voormalige Martinusschool leent zich hier uitstekend voor. De ligging is prima, het heeft een karakteristieke uitstraling en de ruimtes lenen zich voor een succesvolle transformatie, aldus de marktverkenning.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient u te zijner tijd, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente aan te gaan en mogelijk een anterieure overeenkomst in verband met kostenverhaal op grond van de structuurvisie.

Procedure

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Gelet op de benodigde software en expertise adviseren wij u hiervoor een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en geldt in afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan tot uiterlijk 1 januari 2018. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanherziening open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad € 817,09 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

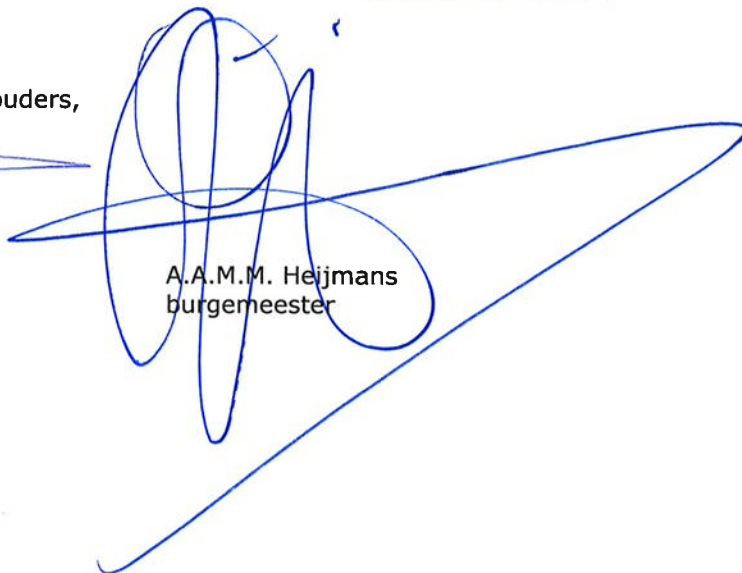
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft

over het bovenstaande, kunt u contact opnemen met Marjo Beeren van de afdeling Ruimtelijk Beleid, tel. (0495) 575 232 of mailen naar m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
wnd. secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 1

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemonverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbepaling moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.

