

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: BW-010726
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/17/045109
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek herontwikkeling Tennishal.


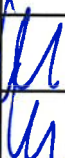





Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden met herontwikkeling van de locatie Tennishal (inclusief Energiestraat) tot woningbouw in te stemmen tot uiterlijk 1 juli 2019.

Inleiding

Door Aannemersbedrijf Jongen-Meulen is een principeverzoek ingediend om medewerking aan het project Werthaboulevard. Naast het plandeel Tennishal bestaat het project uit de locatie Landbouwbelang, in eigendom van de gemeente, alsmede uit het plandeel Energiestraat, deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van initiatiefnemer.

In het verzoek wordt zowel ingegaan op het plandeel Landbouwbelang (fase 1) als op de plandelen Tennishal (fase 3) en Energiestraat (fase 2). Voor dit besluit van uw college zijn echter alleen de plandelen Tennishal en Energiestraat van belang. Reden is dat voor de locatie Landbouwbelang al een bestemming 'Wonen' vigeert, met de mogelijkheid voor maximaal 142 woningen. Ten behoeve van het voorliggende plan is weliswaar een aanpassing van het bestemmingsplan voor dit plandeel nodig, echter het betreft minder woningen dan op grond van het huidige plan mogelijk is en de aanpassing wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', dat in voorbereiding is. Dit deel voldoet verder aan de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Feitelijk hoeft voor dit deel alleen een grondverkoopovereenkomst te worden gemaakt, inclusief afspraken over kostenverhaal voor wat betreft de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan.

Weert, 26-06-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
		Vergadering B&W van 11-07-2017					

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

Nummer: 3

De secretaris,


 11-7-'17


De locatie Tennishal ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' en heeft de bestemming 'Sport'. Woningbouw is op grond van het bestemmingsplan niet toegelaten.

Beoogd effect/doel

We willen het woonklimaat versterken en inspelen op de woningbehoefte van specifieke doelgroepen. De locatie van de tennishal is in principe geschikt voor woningbouw en ligt dicht bij het centrum.

Argumenten

1.1 Er wordt een rotte plek opgeruimd.

Er is weliswaar geen sprake van milieuhinder. De tennishal staat echter al langere tijd leeg. Er is sprake van verpaupering. Er wordt geen onderhoud gepleegd. Ook de buitenruimte rond de tennishal ziet er onverzorgd uit. Dit alles veroorzaakt ook sociale onveiligheid. Dit alles tot grote ergernis van omwonenden en de wijkraad Fatima. Initiatiefnemer zou er goed aan doen zo snel mogelijk tot sloop over te gaan.

1.2 Het planvoornemen voldoet niet aan de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en de Structuurvisie Weert 2025.

Een belangrijke opgave in beide structuurvisies is het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad moet worden teruggedrongen. Dit gebeurt enerzijds door het realiseren van plannen en anderzijds door het schrappen van plannen. Dit laatste gebeurt door de herziening van bestemmingsplannen.

Weert heeft de opgave om in de periode 2014 t/m 2017 netto 360 woningen te realiseren en plannen voor 455 woningen te schrappen. In de periode 2014 t/m 2016 zijn netto 196 woningen gerealiseerd (348 woningen gebouwd, 152 woningen gesloopt/onttrokken) en plannen voor 388 woningen geschrapt. Er resteert zodoende een opgave om in 2017 netto 164 woningen te realiseren (360 – 196) en nog plannen voor 67 woningen te schrappen (455 – 388).

Per ultimo mei 2017 zijn 60 woningen opgeleverd en zijn ruim 240 woningen in aanbouw. Weert zal de taakstelling om netto 360 woningen te realiseren daarmee ruimschoots halen.

Het schrappen van plannen voor de resterende 67 woningen gebeurt middels de herziening van het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' (ca. 130 woningen) en het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (ca. 40 woningen). Beide bestemmingsplannen zijn in voorbereiding. In totaal wordt de planvoorraad hiermee verminderd met ca. 170 woningen. Dit betekent een surplus van ruim 100 woningen ten opzichte van de taakstelling.

Bovenstaande lijkt in te houden dat de ruimte voor de herontwikkeling van de locatie Tennishal daarmee al gevonden is. Echter er is een aantal initiatieven in de binnenstad voor de transformatie van panden naar woningen. Dit betekent een toename van de planvoorraad. Thans bekende initiatieven betreffen ruim 160 woningen. Dit betekent dat op grond van de huidige inzichten de ruimte voor de herontwikkeling van de Tennishal/Energiestraat nog gevonden moet worden.

Wellicht ontstaat de ruimte door een grotere groei van het aantal huishoudens dan was voorzien. Op grond van de prognoses uit 2016 groeit Weert tot de top van het aantal huishoudens met ruim 700 huishoudens meer dan op grond van de prognoses uit 2013, waarop de structuurvisies zijn gebaseerd. In 2018 wordt de regionale structuurvisie herijkt. Dit gebeurt op grond van de prognoses 2017. Deze komen in het najaar 2017

beschikbaar. Dan wordt duidelijk in hoeverre er kwantitatieve ruimte komt voor de herontwikkeling van de Tennishal tot woningbouw.

1.3 Het woningbouwprogramma is divers.

Het planvoornemen ontstaat uit een mix van woningtypen, met 76 sociale huurappartementen, vrije sector huur- en koopappartementen en grondgebonden koopwoningen. Het huidige woonbeleid voorziet niet in koopappartementen. Dit segment is betiteld als niet-kansrijk. Met de aantrekkende woningmarkt is er ook behoefte aan koopappartementen. Er worden veel appartementen verkocht. Daarom kan ruimte geboden worden voor koopappartementen.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een jaar.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een jaar, tot 1 juli 2019, te verbinden. Zulks onder voorbehoud dat de kwantitatieve ruimte ontstaat als gevolg van de prognoses uit 2017 en dit beleidsmatig is verankerd in de actualisatie van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Zowel voor de locatie Landbouwbelang als de locaties Energiestraat en Tennishal dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit is een publiekrechtelijk traject dat open staat voor zienswijzen en beroep. In de brief wordt derhalve een voorbehoud gemaakt.

1.2 De toekomst van de kraan is ongewis.

De kraan is een rijksmonument. De voorlopige conclusie is dat de kraan niet wordt teruggeplaatst binnen het plangebied. De kraan dient tegen een bouwwerk aan te staan, anders valt hij om. Gelet op de omvang (18 m hoog) betekent dit een enorme inbreuk op het uitzicht vanuit de bestaande en nieuw te bouwen woningen. Verder zijn de nokken, waarop de kraan bevestigd was, verdwenen. Inmiddels is van Rijkswaterstaat het bericht ontvangen dat de kraan op geen enkele manier boven het water van de Zuid Willemsvaart mag reiken. Besluitvorming over de kraan dient nog plaats te vinden. Op 8 juni 2017 heeft overleg plaatsgevonden met de commissie cultuurhistorie. De commissie heeft verzocht om beter te onderbouwen waarom de kraan niet kan worden herbouwd op de oorspronkelijke plek. Het bieden van alternatieven zoals het deels herbouwen van de kraan in het parkje wordt aanbevolen. De gemeenteraad heeft tijdens de behandeling van de Kadernota 2018 een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om in 2018 een voorstel aan de raad te doen betreffende het terugplaatsen van de kraan.

1.3 Er dient aandacht te zijn voor de mouttoren.

De mouttoren maakt deel uit van het Tennishal complex. Hergebruik van de mouttoren voor woningbouw blijkt niet mogelijk. De toren bestaat uit silo's. Dit is vergelijkbaar met de conclusie van de mogelijkheid van herbestemming van het Landbouwbelang. Verder is het mooiste deel van de Werthabrouwerij in 1974 gesloopt. De toren staat verder niet op de monumentenlijst. Initiatiefnemer was voornemens in de vormgeving, architectuur en massa van het plan te refereren aan het industriële verleden. Door de Erfgoedstichting Weert is een verzoek ingediend om de mouttoren aan te merken als cultureel erfgoed en op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. De commissie cultuurhistorie heeft op 8 juni 2017 verzocht om beter te onderzoeken waarom de mouttoren niet in zijn huidige omvang behouden kan blijven. Het behoud van de mouttoren wordt door de commissie aanbevolen. Tijdens de behandeling van de Kadernota 2018 is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om niet over te gaan tot sloop, aan de projectontwikkelaar de opdracht te geven om een passende herbestemming te geven aan de bestaande mouttoren en om de raad te betrekken bij de toekomstige functie van de mouttoren. Hierover moet nog een besluit worden genomen.

1.4 Het plangebied ligt in de molenbiotoop van twee molens.

De bouwmassa wordt in het huidige planvoornemen beduidend lager dan de contour van het complex Landbouwbelang, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is vastgelegd. Overleg met de molenstichtingen is onderdeel van het planproces.

1.5 Gewijzigd rijksbeleid leidt niet automatisch tot gewijzigd provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

In de brief van initiatiefnemer wordt gesteld dat het kabinet besloten heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking te vereenvoudigen. Motivering van nieuwbouw in stedelijk gebied is niet meer nodig, zo wordt gesteld. De vereenvoudigde Ladder treedt op 1 juli 2017 in werking. Initiatiefnemer gaat er van uit dat hierdoor beleidsregels als de Structuurvisie Weert 2025, Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en de provinciale omgevingsverordening uit 2015 grotendeels achterhaald zullen zijn. Dit is echter niet het geval. Ondanks de vereenvoudiging van de Ladder blijft provinciaal, regionaal en lokaal woonbeleid een toetsingskader.

1.6 Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het tot stand komen van het bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst.

Een bestemmingsplanwijziging staat open voor zienswijzen en beroep en dit zou in het uiterste geval kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan. Tevens wordt het voorbehoud gemaakt dat, voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) met initiatiefnemer is aangegaan. Mocht er geen samenwerkingsovereenkomst tot stand komen, dan vervalt deze principe toestemming.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Vanuit de afdeling PPS wordt een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemer voorbereid.

Uitvoering/evaluatie

Het streven is om in 2018 gefaseerd te starten met de woningbouw. Oplevering vindt dan gefaseerd plaats in 2019-2020.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

Het plan is op 26 juni 2017 toegelicht aan omwonenden en belanghebbenden. Door de aanwezigen is onder andere aandacht gevraagd voor de situering van en plattegronden in het blok Isis (veld 2 Landbouwbelang) in relatie tot de privacy van de bewoners van Ceres, voor de appartementen op de Energiestraat tegenover de grondgebonden woningen aan de Penitentenstraat, voor de verkeersafwikkeling en voor de overlast tijdens de bouw. Verder pleitte een aantal aanwezigen voor sloop van de mouttoren om zodoende een geheel nieuw plan te kunnen maken. Tot slot riep een van de aanwezigen de gemeente op om de kosten van het terugplaatsen van de kraan en de jaarlijkse onderhoudskosten inzichtelijk te maken en de inwoners van Weert te betrekken bij de besluitvorming hierover.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het initiatief is behandeld in het Intaketeam van de afdeling Ruimte & Economie. Hierbij waren aanwezig: Paul Verhappen, Anouk Cramers, Rob van der Wijst, Peter Kuppens, Marjo Beeren, Joke Jongeling en Marian Arts.

Dit advies is opgesteld in overleg met Paul Verhappen.

Extern:

Programmalijn Wonen van Samenwerking Midden Limburg op 27 juni 2017. De regio adviseert enerzijds om voor een dergelijk groot plan niet voor te sorteren op prognoses en de actualisatie van de structuurvisie. Wel is Weert goed op weg is om plannen te schrappen en eerder is ook al een beleidsregel terugdringen planvoorraad opgesteld. Verder gaat het om een rotte plek. Nadrukkelijk is aangegeven dat het positief benaderen van een dergelijk groot plan niet door alle gemeenten kan worden gehanteerd, omdat de prognoses niet in alle gemeenten positiever uitvallen en omdat niet in alle gemeenten het terugdringen van de planvoorraad even voorspoedig verloopt.

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Antwoordbrief met bijlage

Aannemersbedrijf Jongen-Meulen
t.a.v. de heer A.C.G. Meulen
Postbus 1308
6040 KH ROERMOND

Weert, 13 JULI 2017

Onderwerp : principeverzoek plandeel Tennishal
Ons kenmerk : Z/17/045109

Geachte heer Meulen,

Op 17 mei 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. Het betreft een principeverzoek voor herontwikkeling van de Tennishal/Energiestraat tot woningbouw, als onderdeel van het project Werthaboulevard. Het plandeel Landbouwbelang is verder buiten het beschouwing gehouden, omdat hier al rechtstreeks woningbouw is toegelaten. Hieronder krijgt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan herontwikkeling van de locatie van de Tennishal/Energiestraat tot woningbouw middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 juli 2019. Zulks onder voorbehoud dat de kwantitatieve ruimte voor woningbouw ontstaat als gevolg van de prognoses uit 2017 en deze wordt verankerd in de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Er wordt een rotte plek opgeruimd.

Er is weliswaar geen sprake van milieuhinder. De tennishal staat echter al langere tijd leeg. Er is sprake van verpaupering. Er wordt geen onderhoud gepleegd. Ook de buitenruimte rond de tennishal ziet er onverzorgd uit. Dit alles veroorzaakt ook sociale onveiligheid. Dit alles tot grote ergernis van omwonenden en de wijkraad Fatima. U doet er goed aan zo snel mogelijk tot sloop over te gaan.

Het planvoornemen voldoet niet aan de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en de Structuurvisie Weert 2025.

Een belangrijke opgave in beide structuurvisies is het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad moet worden teruggedrongen. Dit gebeurt enerzijds door het realiseren van plannen en anderzijds door het schrappen van plannen. Dit laatste gebeurt door de herziening van bestemmingsplannen. Op basis van de huidige inzichten dient nog kwantitatieve ruimte voor de herontwikkeling van de Tennishal/Energiestraat tot woningen gevonden te worden.

Wellicht ontstaat deze ruimte door een grotere groei van het aantal huishoudens dan was voorzien. In 2018 wordt de regionale structuurvisie herijkt. Dit gebeurt op grond van de prognoses 2017. Deze komen in het najaar 2017 beschikbaar. In de nieuwe structuurvisie

wordt duidelijk in hoeverre er kwantitatieve ruimte komt voor de herontwikkeling van de Tennishal/Energiestraat tot woningbouw. Dit voorbehoud dient derhalve gemaakt te worden.

Het woningbouwprogramma is divers.

Het planvoornemen voor de locaties Landbouwbelang, Energiestraat en Tennishal bestaat gezamenlijk uit maximaal circa 206 woningen. Het programma bestaat uit een mix van woningtypen, met 76 sociale huurappartementen (dit is een voorwaarde), vrije sector huur- en koopappartementen en grondgebonden vrije sector huur- en koopwoningen. De markt voor koopappartementen is betiteld als niet kansrijk in de structuurvisie. Wij vragen hier aandacht voor.

Aandachtspunten

Het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Zowel voor de locatie Landbouwbelang als de locaties Energiestraat en Tennishal dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit is een publiekrechtelijk traject dat open staat voor zienswijzen en beroep. In verband daarmee wordt een voorbehoud gemaakt.

De toekomst van de kraan is ongewis.

De kraan is een rijksmonument. De voorlopige conclusie is dat de kraan niet wordt teruggeplaatst binnen het plangebied. De kraan dient tegen een bouwwerk aan te staan, anders valt hij om. Gelet op de omvang (18 m hoog) betekent dit een enorme inbreuk op het uitzicht vanuit de bestaande en nieuw te bouwen woningen. Verder zijn de nokken, waarop de kraan bevestigd was, verdwenen. Inmiddels is van Rijkswaterstaat het bericht ontvangen dat de kraan op geen enkele manier boven het water van de Zuid Willemsvaart mag reiken. Besluitvorming over de kraan dient nog plaats te vinden. Op 8 juni 2017 heeft overleg plaatsgevonden met de commissie cultuurhistorie. De commissie heeft verzocht om beter te onderbouwen waarom de kraan niet kan worden herbouwd op de oorspronkelijke plek. Het bieden van alternatieven zoals het deels herbouwen van de kraan in het parkje wordt aanbevolen. De gemeenteraad heeft tijdens de behandeling van de Kadernota een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om in 2018 een voorstel aan de raad te doen betreffende het terugplaatsen van de kraan. Wij verzoeken u hier rekening mee te houden bij de verdere planvorming.

Er dient aandacht te zijn voor de mouttoren.

De mouttoren maakt deel uit van het Tennishal complex. Hergebruik van de mouttoren voor woningbouw blijkt niet mogelijk. De toren bestaat uit silo's. Dit is vergelijkbaar met de conclusie van de mogelijkheid van herbestemming van het Landbouwbelang. Verder is het mooiste deel van de Werthabrouwerij in 1974 gesloopt. De toren staat verder niet op de monumentenlijst. Initiatiefnemer was voornemens in de vormgeving, architectuur en massa van het plan te refereren aan het industriële verleden. Door de Erfgoedstichting Weert is een verzoek ingediend om de mouttoren aan te merken als cultureel erfgoed en op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. De commissie cultuurhistorie heeft op 8 juni 2017 verzocht om beter te onderzoeken waarom de mouttoren niet in zijn huidige omvang behouden kan blijven. Het behoud van de mouttoren wordt door de commissie aanbevolen. Tijdens de behandeling van de Kadernota is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om niet over te gaan tot sloop, aan u de opdracht te geven om een passende herbestemming te geven aan de bestaande mouttoren en om de raad te betrekken bij de toekomstige functie van de mouttoren. Hierover moet nog een besluit worden genomen.

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van twee molens.

De bouwmassa wordt in het huidige planvoornemen beduidend lager dan de contour van het complex Landbouwbelang, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad

het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 817,09 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u begrip heeft voor ons antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
wnd. secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : Bijlage bestemmingsplan

2009' is vastgelegd. Overleg met de molenstichtingen dient nog plaats te vinden en is onderdeel van het planproces.

Gewijzigd rijksbeleid leidt niet automatisch tot gewijzigd provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

In uw bovenvermelde brief wordt gesteld dat het kabinet besloten heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking te vereenvoudigen. Motivering van nieuwbouw in stedelijk gebied zou niet meer nodig zijn. De vereenvoudigde Ladder treedt op 1 juli 2017 in werking. U gaat er van uit dat hierdoor beleidsregels als de Structuurvisie Weert 2025 en de provinciale omgevingsverordening uit 2015 grotendeels achterhaald zullen zijn. Dit is echter niet het geval. Ondanks de vereenvoudiging van de Ladder blijft provinciaal, regionaal en lokaal woonbeleid een toetsingskader.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient nog met u een samenwerkingsovereenkomst te worden aangaan. Verhaal van planschade is een van de aspecten die hierin aan bod komen. Overleg over de samenwerkingsovereenkomst vindt thans plaats. Uiteindelijk zal het gemeentebestuur met de samenwerkingsovereenkomst in dienen te stemmen.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Verder dient onderzocht te worden of er geen milieubelemmeringen aanwezig zijn. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 juli 2019 te zijn ingediend. Zulks onder voorbehoud dat de kwantitatieve ruimte voor woningbouw ontstaat als gevolg van de prognoses uit 2017 en deze verankerd wordt in de nieuw op te stellen structuurvisie. Wij houden u hiervan op de hoogte.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een bestemmingsplan, wanneer gebleken is dat er kwantitatieve ruimte voor woningbouw beschikbaar is. 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 bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Tevens maken wij het voorbehoud dat, voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) met u is aangegaan. Mocht er geen samenwerkingsovereenkomst tot stand komen, dan vervalt deze principe toestemming.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze leges komen boven op andere verschuldigde leges zoals 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 procedure van

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 (bodemerontreiniging 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 antidubbelbelasting 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.

FASERING PROJECT WERTHABOULEVARD - WEERT

Bouwprogramma

Fase 1	A:	12 luxe appartementen
	B-C:	2 appartementsgebouwen met elk 48 (2-slaapkamer) appartementen
	F-G-H:	6 half-vrijstaande woningen
Fase 2	D-E:	2 appartementsgebouwen met elk 28 (2-slaapkamer) appartementen
Fase 3	I-J-K-O-P:	22 geschakelde woningen
	L-M-N-R-S:	6 luxe watervilla's
	Q:	8 luxe appartementen (voormalige mouttoren)

