b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010805
Naam opsteller voorstel	: Beeren, Marjo (575 232)	Zaaknummer JOIN: Z/17/049564
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Hoogstraat 10 - Schoolstraat 3.

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden met gedeeltelijke herontwikkeling van de locatie Hoogstraat 10 – Schoolstraat 3 tot 5 appartementen in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan;
2. In afwachting van een ontvankelijk bestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot uiterlijk 1 maart 2018.

Inleiding

Namens de heer J. Coolen, Maaseikerweg 28 te Weert is door de heer B. van Eijsden van architectenbureau Gen-A te Maastricht een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 5 appartementen in de bestaande bebouwing op de locatie Hoogstraat 10 – Schoolstraat 3. Deze panden staan deels leeg en worden deels gebruikt als opslagruimte.

Deze ontwikkeling bevindt zich op de percelen van Hoogstraat 10 en Schoolstraat 3, met het daarbij behorend tussengebied. Het pand aan de Hoogstraat bestaat uit 2 winkelruimtes op de begane grond en een opslag- en kantoorruimte op de verdiepingen. Het pand aan de Schoolstraat is een pakhuis dat dient als opslagplaats voor de winkels aan de Hoogstraat. In het tussengebied (niet grenzend aan het openbaar gebied) zijn een vijftal bestaande bijgebouwen gelegen. Hierin bevinden zich 1 wooneenheid van circa 300m² bvo, en een kantoorruimte van circa 120m² bvo. De kantoorruimte behoort bij de winkelruimte aan de Hoogstraat.

De bestaande wooneenheid wordt verbouwd tot 2 appartementen. De bestaande kantoorruimte krijgt de nieuwe bestemming wonen. Gevraagd wordt om het volume te

Weert,
28-07-2017

De directeur,

S		B	W FvE	W PS	W GG	W MvdH
	akkoord					
	bespreken					

Soort besluit: Besluit college

Vergadering B&W van 22-08-2017

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: 10

De secretaris,

Akkoord met advies
22 AUG. 2017

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

verhogen, door een passend hellend dak op de eerste verdieping te voorzien. Hierdoor kan er een volwaardige zelfstandige tweelaagse woning worden gecreëerd.
Een gedeelte van de bijgebouwen (kantoor) wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat een hofje met een binnenplaats en ruimte voor private tuintjes.
Het voormalig pakhuis aan de Schoolstraat wordt volledig gerenoveerd en verbouwd naar 1 zelfstandige woning. Dit pand zal tevens het poortgebouw worden die als toegang dient voor het hofje.

Voor de locatie Hoogstraat 10 en het binnenterrein is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' van toepassing met de bestemming 'Centrum'. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan, aangezien de appartementen deels binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn gelegen. Zelfstandige woningen zijn binnen deze aanduiding niet toegestaan. Voor wat betreft de maatvoering van bijgebouwen is een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter toegestaan. Er mag geen bouwvolume worden toegevoegd boven hetgeen het bestemmingsplan voor bijgebouwen maximaal toestaat. Het plan dient hierop aangepast te worden.

In 1965 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning, waardoor een groot deel (woonkamer) nu op het binnenterrein is gesitueerd. Deze woning is als zodanig nooit positief bestemd.
Voor de locatie Schoolstraat 3 geldt de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming kunnen geen woningen worden toegevoegd.

Beoogd effect/doel

Het doel is de leegstand op te heffen en een nuttig gebruik van het pand te bewerkstelligen.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet onder nader te stellen voorwaarden aan de Visie op het Stadshart.
Initiatiefnemer heeft ten aanzien van dit concrete bouwinitiatief een inspraakreactie ingediend op de ontwerp Visie op het Stadshart, 1e partiële herziening Structuurvisie Weert 2025. In de reactie wordt aandacht gevraagd voor de achterkant/binnengebieden in de stad, waar alleen bijgebouwen mogelijk zijn.
De reactie heeft aanleiding gegeven om de Visie op het Stadshart aan te passen. In de aangepaste visie is opgenomen dat nieuwe woningen in bestaande bijgebouwen alleen wenselijk zijn indien er voldoende woonkwaliteit wordt gerealiseerd en er commerciële meters worden weggehaald. De woningen dienen bij voorkeur te liggen aan het openbaar gebied. Incidenteel zijn woningen op binnenterreinen denkbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het plan voldoende woonkwaliteit. Op dit punt wordt voldaan aan de Visie op het Stadshart. Wel kan met het huidig ingediende plan niet gesteld worden dat er commerciële ruimtes worden weggehaald. Gelet op het gestelde in de Visie op het Stadshart wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan dit plan onder voorwaarde dat ook de bestaande 2 winkelruimtes aan de Hoogstraat worden getransformeerd naar Wonen.
De onderhavige locatie behoort niet tot het kernwinkelgebied, maar tot één van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Buiten het kernwinkelgebied stimuleren we functietransformatie naar andere functies dan winkels.

1.2 Het woonbeleid biedt ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.
Nu de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen dan in 2013 was voorzien (+700 woningen op grond van de prognose uit 2016) kunnen we dit soort ontwikkelingen toestaan. Vooral omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij

commerciële ruimtes komen te vervallen. De ontwikkeling is kleinschalig. Het initiatief omvat huurwoningen, waaraan grote behoefte is.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad en het terugdringen van de leegstand.
Door de ontwikkeling wordt de leegstand teruggedrongen en ontstaat er meer beweging in de binnenstad. Tevens wordt de sociale veiligheid in dit gebied verbeterd.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.
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 maart 2018 een ontvankelijk bestemmingsplan te zijn ingediend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kunnen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
In dit geval zullen de huurders, die over een auto beschikken, een vergunning in een garage van de gemeente dienen te kopen (Muntgarage).

1.2 Er ontstaan meerdere zelfstandige wooneenheden op een achterterrein.
Om hierover meer inzicht te verkrijgen kan initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren in verband met te verwachten planschade. Aangetoond dient te worden dat voor de omgeving het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Financiële, personele en juridische gevolgen
Leges
De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijspeil 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 met

Intern:
Rob van der Wijst, Marian Arts (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Extern:
De heer en mevrouw Coolen
De heer van Eijsden

Bijlagen

1. Principeverzoek met bijlagen
2. Antwoordbrief met bijlage

GEMEENTE WEERT

De heer J.P.E.M. Coolen
Maaseikerweg 28
6006 AA WEERT

Weert, 28 AUG. 2017

Onderwerp : herontwikkeling Hoogstraat 10-Schoolstraat 3
Ons kenmerk : Z/17/049564

Geachte heer Coolen,

Op 14 juli 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. In deze brief verzoekt u om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Hoogstraat 10-Schoolstraat 3. Hieronder geven wij u een reactie.

Besluit
Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden 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 maart 2018. Ten aanzien van ons besluit hebben wij het volgende overwogen.

Motivering
De ontwikkeling past onder voorwaarden aan ons beleid.
Bestemmingsplan
Voor de locatie Hoogstraat 10 en het binnenterrein is het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' van toepassing met de bestemming 'Centrum'. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan, aangezien de appartementen deels binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn gelegen. Zelfstandige woningen zijn binnen deze aanduiding niet toegestaan. Voor wat betreft de maatvoering van bijgebouwen is een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter toegestaan. Er mag geen bouwvolume worden toegevoegd boven hetgeen het bestemmingsplan voor bijgebouwen maximaal toestaat. Het plan dient hierop aangepast te worden.

In 1965 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning, waardoor een groot deel (woonkamer) nu op het binnenterrein is gesitueerd. Deze woning is als zodanig nooit positief bestemd.
Voor de locatie Schoolstraat 3 geldt de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming kunnen geen woningen worden toegevoegd.

Het plan voldoet onder nader te stellen voorwaarden aan de Visie op het Stadshart.
U heeft ten aanzien van dit concrete bouwinitiatief een inspraakreactie ingediend op de ontwerp Visie op het Stadshart, 1e partiële herziening Structuurvisie Weert 2025. In de reactie wordt aandacht gevraagd voor de achterkant/binnengebieden in de stad, waar alleen bijgebouwen mogelijk zijn.

Wilhelminasingel 101
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl – Twitter: www.twitter.com/gemeenteweert

De reactie heeft aanleiding gegeven om de Visie op het Stadshart aan te passen. In de aangepaste visie is opgenomen dat nieuwe woningen in bestaande bijgebouwen alleen wenselijk zijn indien er voldoende woonkwaliteit wordt gerealiseerd en er commerciële meters worden weggehaald. De woningen dienen bij voorkeur te liggen aan het openbaar gebied. Incidenteel zijn woningen op binnenterreinen denkbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt het plan voldoende woonkwaliteit. Op dit punt wordt voldaan aan de Visie op het Stadshart. Wel kan met het huidig ingediende plan niet gesteld worden dat er commerciële ruimtes worden weggehaald. In verband met het gestelde in de Visie op het Stadshart hebben wij besloten medewerking te verlenen aan dit plan onder voorwaarde dat ook de bestaande 2 winkelruimtes aan de Hoogstraat worden getransformeerd naar Wonen.
De onderhavige locatie behoort niet tot het kernwinkelgebied, maar tot één van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Buiten het kernwinkelgebied stimuleren we functietransformatie naar andere functies dan winkels.

Het woonbeleid biedt ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.
Nu de prognoses voor Weert fors hoger uitvallen dan in 2013 was voorzien (+700 woningen op grond van de prognose uit 2016) kunnen we dit soort ontwikkelingen toestaan. Vooral omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij commerciële ruimtes komen te vervallen. De ontwikkeling is kleinschalig. Het initiatief omvat huurwoningen, waaraan grote behoefte is.

De ontwikkeling draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad en het terugdringen van de leegstand.
Door de ontwikkeling wordt de leegstand teruggedrongen en ontstaat er meer beweging in de binnenstad. Tevens wordt de sociale veiligheid in dit gebied verbeterd.

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 planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

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 maart 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

i.a.a.: Gen-A, Franquinetstraat 27 te 6217 KT Maastricht

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 (bodemverontreiniging 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 overgangsrechtovergangsrecht geregeld dient te worden en artikel **3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling 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:

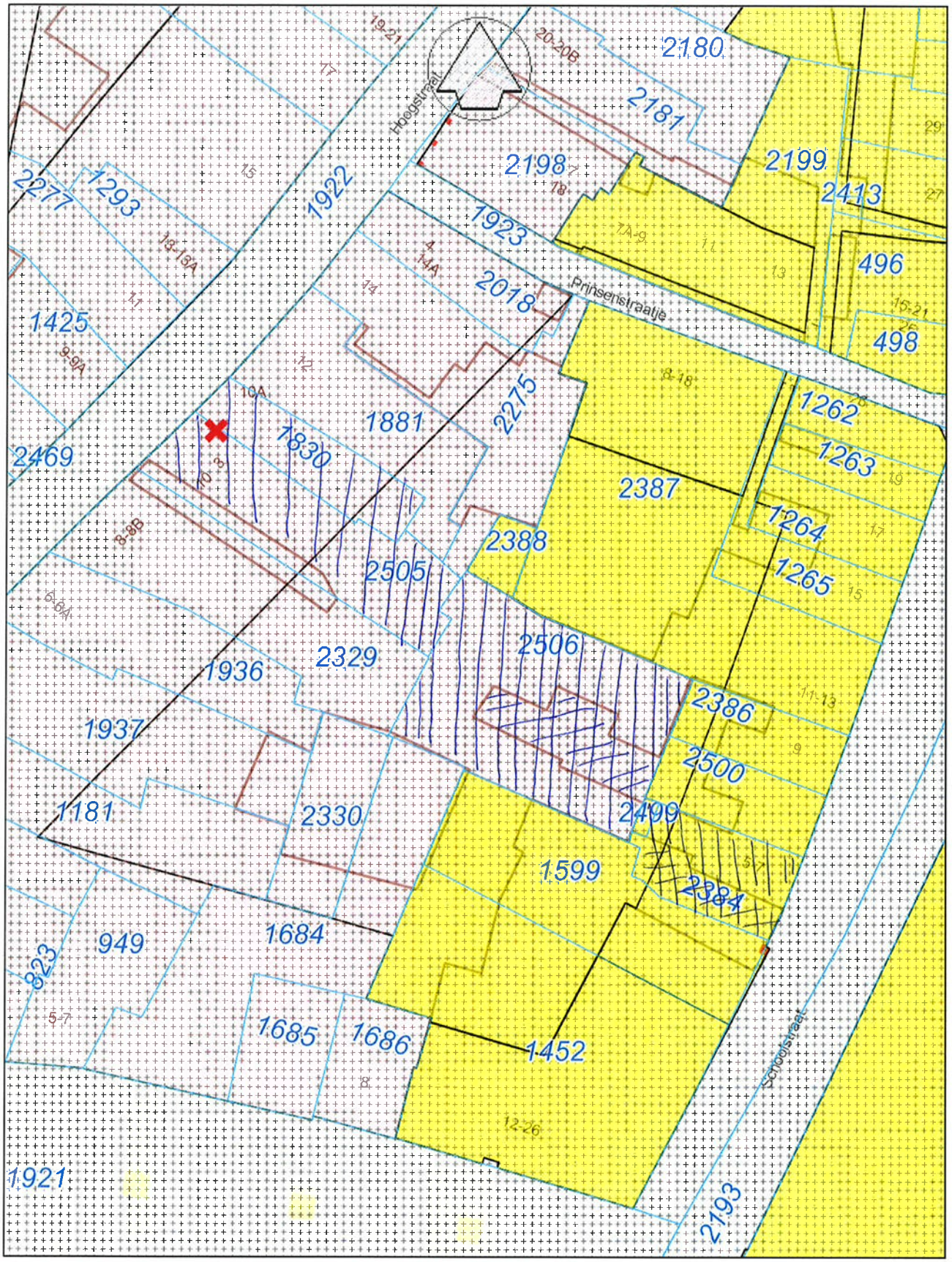
a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

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.

GEMEENTE WEERT

Dit is een TITEL



Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:500

0 5 10 15m

25 Juli 2017