

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| Afdeling | : R&E - Planologie | B&W-voorstel: |
| Naam opsteller voorstel | : Marjo Beeren (0495-575232) | DJ-492619 |
| Portefeuillehouder | : Drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | Zaaknummer: |
| | | 492406 |
| | | Publicatie: |
| | | Openbaar |

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmasingel 37'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPEmasingel37-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de vergadering van 6 juni 2017 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de Martinusschool B.V., p/a Noordkade 49 te Weert voor de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool naar maximaal zes appartementen op de locatie Emmasingel 37. Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.


Beoogd effect/doel

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

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.

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.

| | | | | | | | | |
|--|-----------|--|--|---|---|---|---|----|
| Weert, 9 juli 2018 | S | | B | W | W | W | W | W |
| | | | | GG | MvdH | TG | WVB | PS |
| | akkoord | |  | |  |  |  | |
| | bespreken | | |  | | | | |
| Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk | | | | | | | | |
| 14082018 | | | | | | | | |

In te vullen door het B&W secretariaat:

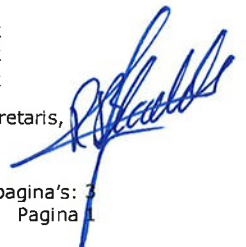
- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 14-08-2018

Numer: 4

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,



Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de achterzijde aan de Begijnenhofstraat, zijnde de locatie van de gymzaal. Hiervoor wordt afzonderlijk een nieuwe functie gezocht. 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. Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan het 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 (maximaal 6 appartementen). Gelet op de fors hogere groei van het aantal huishoudens (+1775) op basis van de prognoses van 2017 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.

Er is een marktverkenning gedaan voor de voormalige Martinusschool. 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. 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.

1.5 Er is een zienswijze ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is op 15 mei 2018 een pro forma zienswijze ingediend door drie omwonenden.

In deze zienswijze is gevraagd om 2 weken uitstel om de zienswijzen nader aan te vullen. Naar aanleiding van dit verzoek is uitstel verleend tot 7 juni 2018. Op 5 juni 2018 is de aangevulde zienswijze ingediend namens negen omwonenden. Degenen die in eerste instantie geen zienswijze hebben ingediend, worden geacht deze buiten de geldende termijn te hebben ingediend. In het vaststellingsbesluit wordt op de ingediende zienswijze nader ingegaan. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijke plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijsspeil 2017). De kosten zijn in rekening gebracht.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 26 september 2018 zal het plan naar verwachting medio november 2018 in werking treden.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 4 april 2018 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 5 april 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 mei 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Emmasingel 37' met bijbehorende toelichting 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 en www.ruimtelijkeplannen.nl Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPEmasingel37-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad ViaWeert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.offiëlebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Dit voorstel heeft verder betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 15 mei 2018 met nummer DJ-492678. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er is een zienswijze ingediend met nummers DJ-492961 en DJ-497189. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts, Joke Jongeling, Anouk Cramers, Peter Kuppens, Henk Creemers (R & E)
Paul Verhappen (PPS)

Extern:

Peet Mertens (initiatiefnemer)
Cees Metz (architect)
Marc Oosting, Sadaf Sharifi (stedenbouwkundig bureau BRO)

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan 'Emmasingel 37'
3. Planschadeovereenkomst
4. Zienswijze