

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-492667
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer: 492406
Portefeuillehouder	: Drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Emmasingel 37'.

Voorstel

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 ons 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'. De nieuwe 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 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 (zes 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 zienswijze ingediend door drie omwonenden. 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 vormt 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 gevolgen

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

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

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2018;

Op 28 maart 2018 is 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 van 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.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool naar woningbouw (appartementen) op de locatie Emmasingel 37.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

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

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Emmasingel 37' is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze van omwonenden Emmasingel, ingekomen d.d. 15 mei 2018, aangevuld d.d. 5 juni 2018.

Op 15 mei 2018 is een zienswijze ontvangen van de bewoners Emmasingel 39, 41 en 47. In deze brief werd verzocht om uitstel met twee weken om de zienswijze aan te vullen c.q. nader te motiveren. Naar aanleiding van dit verzoek is aan de indieners uitstel verleend tot 7 juni 2018. Op 5 juni 2018 is een aanvulling ingediend eveneens namens de genoemde bewoners en namens zes andere omwonenden.

Indieners geven aan zorgen te hebben over het plan vanwege (samengevat):

1. *Privacy (inkijk in tuinen)*
2. *Zoninval/schaduwlijnen (in verband met mogelijke uitbouw aan achterzijde)*
3. *Woongenot (zowel qua aanzicht als infrastructuur)*
4. *Omgevingsveiligheid (vanwege infrastructuur)*
5. *Binnentuin en omheining (bestaande muur intact laten)*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Tot en met 16 mei 2018 bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn is op 15 mei 2018 een zienswijze ontvangen van de eigenaren/bewoners van de panden Emmasingel 39, 41 en 47. Deze zienswijze is aangevuld bij brief van 1 juni 2018, ingekomen 5 juni 2018. De brief van 1 juni 2018 is tevens ondertekend door of namens de eigenaren/bewoners van zes andere panden aan de Emmasingel. De zienswijze van deze zes eigenaren/bewoners kan vanwege termijnoverschrijding niet betrokken worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 1. Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' heeft het perceel Emmasingel 37 de bestemming 'Maatschappelijk'. Op dit perceel ligt een bouwvlak dat nagenoeg het volledige perceel omvat. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen.

Wonen is alleen toegestaan op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' als dit specifiek is aangeduid.

Op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' is een veelheid van functies mogelijk, waarbij een intensief gebruik met bijbehorende aantallen gebruikers en verkeersbewegingen tot de mogelijkheden behoort. Ook zouden hierbij op de verdiepingen balkons met inkijk gerealiseerd kunnen worden. Het feit dat hier al tientallen jaren een school is gevestigd in zijn huidige hoedanigheid doet hier niet aan af. De locatie is gelegen in de binnenstad van Weert waarbij een zekere mate van inkijk in aangrenzende tuinen, uiteraard met inachtneming van de juridische kaders die hiervoor gelden, in de lijn der verwachtingen ligt. Gelet op het gegeven dat het pand in het verleden als school is gebruikt en honderden leerlingen en docenten in de tuin konden kijken, zijn wij van mening dat er geen sprake is van intensivering en verruiming van de inkijk. Ook voor wat betreft de geluidbelasting lijkt het aannemelijk dat een basisschool meer geluidsoverlast veroorzaakt dan een beperkt aantal appartementen.

Ad 2. Voor wat betreft de zoninval en schaduwlijnen kan worden opgemerkt dat de hoogte van het gebouw volgens initiatiefnemer niet wijzigt en er meer bouwmassa wordt afgebroken dan er wordt teruggebouwd. Het definitieve bouwplan zal dit uitwijzen. Op basis van het geldende bestemmingsplan zou een dergelijke uitbouw aan de achterzijde ook mogelijk zijn.

Ad 3 tot en met 5. De locatie Emmasingel 37 is bij uitstek geschikt voor een woningbouwontwikkeling. In dit geval betreft het een transformatie met een beperkt aantal woningen binnen bestaande monumentale bebouwing. De verwachting is dat het pand getransformeerd wordt naar maximaal zes appartementen. De invulling in de vorm van het bouwplan is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Dit is pas bekend op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Niet gesteld kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan op meerdere punten een planologische verslechtering oplevert voor de omwonenden. Er dient bij een woonfunctie weliswaar rekening gehouden te worden met een zogenaamd 24 uur-gebruik, maar op grond van de geldende bestemming Maatschappelijk zijn ook intensieve gebruiksfuncties toegelaten. De omzetting naar Wonen biedt naar verwachting op bepaalde punten ook voordelen voor de omgeving. Aspecten als privacy-aantasting of vermindering van

omgevingsveiligheid laten zich in het kader van deze bestemmingsplanwijziging moeilijk beoordelen.

Het wordt daarom verantwoord geacht om aan deze herontwikkeling de gevraagde medewerking te verlenen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' 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.

besluit:

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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans