

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-479120
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		479112
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Emmasingel 37'.

Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Emmasingel 37' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Emmasingel 37' door het ter inzage leggen van het ontwerp plan in te stemmen.
3. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.

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 luxe 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 herontwikkeling 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, 5 maart 2018 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						

27032018

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:

De secretaris,


28.3.18

6

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 (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.

Door Saelmans makelaardij en Hermans bedrijfsmakelaars 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.

2.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

3.1 We willen geen risico lopen.

Om eventuele risico's op planschade af te wentelen wordt een planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemers.

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 van het principeverzoek bedragen € 817,09 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 5 april 2018 tot en met 16 mei 2018. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het tweede kwartaal 2018 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in ViaWeert, het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

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

Extern:

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

Bijlagen:

Bestemmingsplan, ontwerp raadsbesluit, planschadeovereenkomst.

PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 6 juni 2017, hierna te noemen 'de gemeente',

* Martinusschool B.V., te dezen vertegenwoordigd door de heren P. Mertens en E. Smeets, p/a Noordkade 49 te 6003 NG Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool aan de Emmasingel 37 naar woningbouw;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.

2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Emmasingel 37'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, de heer P. Mertens

datum:

handtekening:

de verzoeker, de heer E. Smeets

datum:

handtekening:

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente 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 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 omvat de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool aan de Emmasingel 37 naar woningbouw (appartementen).

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

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;

b e s l u i t :

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

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,