

Afdeling	: Afdeling R&E	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Peggy Caris (0495-575253)	DJ-480025
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer: 480021
		Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Langpoort 3.

## Voorstel

In principe instemmen met het omzetten van de begane grond van het pand Langpoort 3 van kantoor in een woning.

## Inleiding

Door J.A.J.A. Hoes is een principeverzoek ingediend voor het omzetten van de begane grond van het pand Langpoort 3 van kantoor in een woning.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Binnenstad 2009" met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'dienstverlening'. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegelaten. Deze is reeds aanwezig op de verdieping.

## Beoogd effect/doel






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

## Argumenten

1. *Het plan voldoet aan de Visie op het Stadshart.*

Het beleid staat concentratie van dienstverlening in het kernwinkelgebied voor. In dit geval betreft het een solitair gelegen leegstaande kantoorruimte. Het toekomstperspectief van dit soort functies is beperkt. Transformatie, waarbij de dienstverlenende functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan.

2. *Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.*

Weert, 7 maart 2018  De directeur,	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
		akkoord					
	bespreken						
Soort besluit: Besluit college	27.03.2018						

### 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.: 27.03.2018

Nummer: 9

De secretaris,

Dit soort ontwikkeling juichen wij toe omdat het om transformatie van bestaand vastgoed gaat, waarbij de functie dienstverlening komt te vervallen. Op dit moment is op de eerste verdieping een woning aanwezig. Door de omzetting zal er tenslotte nog één woning worden toegevoegd. De ontwikkeling is zeer kleinschalig. De woning zal worden verhuurd aan een klein huishouden. Hieraan is behoefte.

### **Kanttelingen en risico's**

Geen

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

#### *Financiële gevolgen*

##### *Leges*

De legeskosten voor het meeliften in het kader van de herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad 2009" bedragen € 4.322,40. Deze kosten worden initiatiefnemer in rekening gebracht.

#### *Personele gevolgen*

Niet van toepassing

#### *Juridische gevolgen*

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

### **Uitvoering/evaluatie**

Het initiatief zal meeliften in het kader van de herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad 2009".

### **Communicatie/participatie**

Initiatiefnemer zal per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Marian Arts (Ruimte & Economie)

#### Extern:

-

### **Bijlagen:**

1. Ingekomen principeverzoek
2. Antwoordbrief met bijlage

De heer J.A.J.A. Hoes  
St. Paulusstraat 15  
6001 CM Weert

Weert, **29 MAART 2018**

Onderwerp : principeverzoek wijziging bestemming  
Kenmerk : 2018/0145/OG  
Zaaknummer : 059324

Geachte heer Hoes,

Op 21 februari 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Dit verzoek heeft betrekking op het omzetten van de begane grond van het pand Langpoort 3 in Wonen. Hieronder krijgt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten om onder voorwaarde medewerking te verlenen aan uw verzoek tot transformatie van het kantoor op de begane grond tot één woning.

### **Motivering**

#### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Binnenstad 2009" met de bestemming 'Wonen' en de aanduidingen 'dienstverlening'. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegelaten. Deze is reeds aanwezig op de verdieping.

#### *Visie op het Stadshart*

Het beleid staat concentratie van dienstverlening in het kernwinkelgebied voor. In dit geval betreft het een solitair gelegen leegstaande kantoorruimte. Het toekomstperspectief van dit soort functies is beperkt. Transformatie, waarbij de dienstverlenende functie komt te vervallen, wordt dan ook voorgestaan.

### **Overeenkomst**

In verband met het kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalovereenkomst met u aangaan. Hierbij ingesloten treft u deze aan in 2-voud. Wij verzoeken u beide exemplaren te ondertekenen en zo spoedig mogelijk te retourneren.

### **Procedure**

Zoals u weet wordt momenteel het bestemmingsplan "Binnenstad 2009" geactualiseerd. De gevraagde omzetting, willen wij mee laten liften met het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad. Dit is voor u de meest eenvoudige procedure en bespaart u advieskosten.

### **Clausule**

Wij willen u erop wijzen dat tegen de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan openstaat voor zienswijzen en beroep, hetgeen kan leiden dan in het uiterste geval bij gegronde redenen de omzetting niet doorgaat.

**Leges**

De legeskosten voor het meeliften in het kader van de herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad 2009" bedragen € 4.322,40. De factuur zal u ter zijner tijd worden toegezonden, zodra het ontwerp bestemmingsplan "Binnenstad 2017", waarin de ontwikkeling is meegenomen in procedure wordt gebracht.

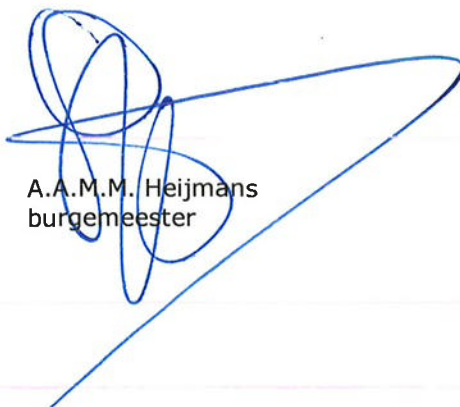
**Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Peggy Caris. Zij is van maandag tot en met donderdag te bereiken via telefoonnummer (0495) 575 253 of via mail [p.caris@weert.nl](mailto:p.caris@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman  
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

## **PLANSCHADEOVEREENKOMST**

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 27 maart 2018, hierna te noemen de gemeente,

\* de heer J.A.J.A. Hoes, St. Paulusstraat 15, 6001 CM te Weert, hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor het transformeren van de kantoorruimte op de begane grond van het pand Langpoort 3 tot een woning, kadastraal bekend als sectie S, nummer 4376.
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' van de gemeente Weert omdat het aantal woningen zoals aanwezig niet mag toenemen;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een wijziging ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) door mee te liften met het nieuwe bestemmingsplan "Binnenstad 2017";
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging 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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 wijziging 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 nieuwe 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 wijziging 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 wijziging 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 'Langpoort 3'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging 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 J.A.J.A. Hoes

datum: .....

handtekening: .....