

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	DJ-696307
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 696305
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Herontwikkeling locatie Begijnenhofstraat 11a en 13.

Voorstel

1. Met de herontwikkeling van de locatie Begijnenhofstraat 11a en 13 in principe in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan;
2. In afwachting van een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan de principetoestemming te laten gelden tot uiterlijk 1 november 2019.

Inleiding

Door de heren Peet Mertens en Eric Smeets is namens de Martinusschool B.V., Noordkade 49 te Weert, een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de gymzaal, gelegen aan de Begijnenhofstraat 11a en 13. De voormalige gymzaal wordt gesloopt en op deze locatie wordt een hofje gerealiseerd met 8 woningen. Het betreft levensloopbestendige grondgebonden woningen, ook geschikt voor jongeren. Voor het achterliggende perceel van deze locatie is recent het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' vastgesteld. Dit omvat de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool naar woningbouw (appartementen) op de locatie Emmasingel 37.

Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herontwikkeling voor de locatie Begijnenhofstraat 11a en 13 planologisch mogelijk te regelen.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk' (voormalige gymzaal).

Weert, 12 maart 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college		02-04-2019						

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.: 02-04-2019

Nummer: 9

De secretaris,

De voormalige gymzaal is destijds uit exploitatie genomen. De insteek is om hier een mix van eengezinswoningen en woningen voor senioren te realiseren voor verschillende doelgroepen. Onderlinge saamhorigheid wordt bevorderd middels gezamenlijke ruimte en gedeelde tuin. Het parkeren wordt ondergronds gerealiseerd.

1.2 Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

De locatie is bij uitstek geschikt voor een woningbouwontwikkeling. De ligging is goed, nabij de binnenstad en de zorgboulevard. Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan de locatie en de omgeving gegeven. Het betreft een mooie aanvulling in deze straat, het is grotendeels een woonstraat.

1.3 Er heeft overleg met de omwonenden plaatsgevonden.

De bewoners van de Emmasingel en de Begijnenhofstraat zijn op 6 februari 2019 door initiatiefnemers geïnformeerd. Dit in verband met eerder geuite bezwaren van de bewoners van de Emmasingel ten aanzien van inkijk in de tuinen/privacy. In plaats van 2 bouwlagen op de achterzijde van het terrein wordt nu 1 bouwlaag met een kap gerealiseerd. Ook zullen de woningen naar de binnentuin worden gericht. De plannen zijn door de aanwezige bewoners positief ontvangen.

1.4 Er wordt voldaan aan de structuurvisies.

Zowel de Structuurvisie Weert 2025 als de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg bieden ruimte voor herontwikkeling van locaties in bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plan voldoet hieraan. Verder zijn de prognoses uit 2017 fors hoger dan de prognoses uit 2013. In de nieuwe Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is rekening gehouden met de nieuwe prognoses en is vastgelegd dat herontwikkeling van bebouwde locaties in het stedelijk gebied tot woningbouw, waarbij kwaliteitsverbetering plaatsvindt passend is. Voorliggend planvoornemen voldoet hieraan. Het betreft een kleinschalig project met 8 woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden, omdat het minder dan 10 woningen zijn.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 november 2019, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.083,00 (prijspeil 2019). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.195,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 810 0000 categorie: 734 0012).

Bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkelingen

Getoetst dient nog te worden of een bijdrage plaats kan vinden aan Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de structuurvisie. De afdracht is € 18,- per m² uitgeefbaar gebied en kan worden gevraagd indien de grondexploitatie dit toelaat. Dit geld wordt gestort in het Stedelijk Groenfonds. Initiatiefnemer wordt gevraagd de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan dienen initiatiefnemers aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen. Enkele concrete aspecten zijn:

- Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig.
- Er ontstaat een kleinschalig hofje, dit komt tevens tegemoet aan de motie 'Specifieke woonvormen vanuit jeugd en WMO', aangenomen tijdens de begrotingsbehandeling op 7 november 2018, waarin de combinatie van jong en oud en een hofje als voorbeeld is genoemd.
- Initiatiefnemer wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, conform de op 7 november 2018 aangenomen motie.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de huidige lage EPC te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt afzonderlijk opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd, zodat het niet meer op het vuilwaterriool wordt geloosd.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling R&E)

Dit verzoek is verder in het intake team behandeld, waarin diverse disciplines van de afdeling R&E deel van uitmaken. De afdeling VTH is hierbij ook vertegenwoordigd.

Extern:

Rob van der Wijst (stedenbouwkundige)

Peet Mertens

Cees Metz (Metz Architecten)

Peter Geerts (Kragten)

André van de Goor

Bijlagen:

1. Principeverzoek met bijlage.
2. Antwoordbrief met bijlage.

