

Martinusschool B.V.
t.a.v. de heren P. Mertens en E. Smeets
Noordkade 49
6003 NG WEERT

Weert, - 3 APR. 2019

Onderwerp : Principeverzoek herontwikkeling locatie Begijnenhofstraat 11a en 13
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 696305/700104

Beste heren Mertens en Smeets,

Wij hebben uw principeverzoek d.d. 7 februari 2019 ontvangen om medewerking te verlenen aan 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. Hieronder geven wij u een reactie op uw brief.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek onder nadere voorwaarden. Ons advies is dit te regelen via een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 november 2019. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

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).

In algemene zin is er een overschot aan maatschappelijke voorzieningen en is er behoefte aan aanvullende woningen. 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.

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.

Er heeft overleg met de omwonenden plaatsgevonden.

De bewoners van de Emmasingel en de Begijnenhofstraat zijn op 6 februari 2019 door u 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.

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 hier aan. Het betreft een kleinschalig project met 8 woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden, omdat het minder dan 10 woningen zijn.

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. U wordt gevraagd de grondexploitatie te overleggen, zodat dit beoordeeld kan worden.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient u te zijner tijd, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

Procedure

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Gelet op de benodigde software en expertise adviseren wij u hiervoor een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en geldt tot uiterlijk 1 november 2019. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan indien voor 1 november 2019 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan is ontvangen. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.083,00 (prijspeil 2019). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit

principeverzoek bedragen € 1.195,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad € 1.195,00 wordt u separaat toegezonden.


Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft over het bovenstaande, kunt u contact opnemen met Marjo Beeren van de afdeling Ruimtelijk Beleid, tel. (0495) 575 232 of mailen naar m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

ba 

G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : procedure herziening bestemmingsplan

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.083,00 (prijsspeil 2019). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r.).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwning ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.