

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1289339
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl / 0495-575236	Zaaknummer: 1288855
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 10

Onderwerp

Bestemmingsplan Mgr. Nolensstraat 5/5a Stramproy.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Inleiding

In de vergadering van 14 augustus 2018 heeft *het college van Burgemeester en Wethouders* besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bakkerij met winkel en woning in 10 huurwoningen (voor het merendeel in de sociale huursector). De locatie komt dit jaar beschikbaar voor herontwikkeling, vandaar dat gewacht is met het opstellen van het bestemmingsplan.

Voorliggend plan gaat uit van sloop van de locatie (met een woning, winkel en bakkerij) en de bouw van 6 appartementen in 2 lagen aan de straatzijde en 4 grondgebonden woningen aan de achterzijde. Het ontwerp heeft de vorm van een halve hoeveboerderij. Op eigen terrein worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van 10 (voor het merendeel sociale) huurwoningen waardoor wordt ingespeeld op de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte in Stramproy en er worden m² detailhandel en bedrijf (bakkerij) geschraapt.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

In het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' is gemotiveerd dat de realisering van de woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van de planvoorraad voor woningen vastgelegd. Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden in principe alleen toegestaan,

indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij - 1 eraf). In de structuurvisie is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij - 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd. Dat is hier het geval. Op het terrein is 250 m² aan winkel- en bedrijfsfunctie aanwezig (bakkerij). De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: onder andere in de dorpswinkelcentra. De locatie aan de Mgr. Nolensstraat 5/5A ligt net buiten het dorpswinkelcentrum. Verder is ter plaatse één woning aanwezig.

1.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte in Stramproy.

Stramproy kent nog een substantiële groei van het aantal huishoudens, ongeveer 256 tot de top van het aantal huishoudens, waaronder ongeveer 30 (sociale) huurwoningen. De gemeente wil initiatieven graag faciliteren, nu de gemeente zelf geen gronden meer heeft in Stramproy voor woningbouw. Er is behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en aan levensloopbestendige woningen. In voorliggend plan zijn de woningen op de begane grond toegankelijk. De woningen op de verdieping zijn voorzien voor jongeren. De woningen liggen dicht bij de voorzieningen en de zeven begane grond woningen zijn daarmee uitermate geschikt voor ouderen. Sociale contacten kunnen worden aangehaald in de gemeenschappelijke binnentuin, die in het plan is voorzien.

1.4 Een stedenbouwkundige visie heeft uitsluitel gegeven over de voorkeursvariant.

In een stedenbouwkundige visie, welke bij het principeverzoek is gevoegd, zijn diverse varianten onderzocht, waaronder wonen rondom een parkeerterrein, een compact blok, een woonboerderij en een hoeveboerderij. De hoeveboerderij is de voorkeursvariant, mede aangezien in Stramproy twee hoeveboerderijen aanwezig zijn (aan de Wilhelminastraat en aan de Julianastraat).

1.5 Er zijn zienswijzen ingediend waarop een reactie is gegeven.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In het ontwerp-raadsbesluit is daarop een reactie gegeven.

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 ruimtelijk 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.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.833,80 (prijspeil 2018). Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (58101-83700).

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemers wordt een planschadeovereenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een bijdrage verschuldigd voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Er hoeft in dit geval geen afdracht plaats te vinden, omdat er sprake is van een negatieve grondexploitatie.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 2 juni 2021 zal het plan naar verwachting eind juli 2021 in werking treden.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 6 januari 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 februari 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' 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 website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentebled en in de Staatscourant (via www.officiële bekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Dit voorstel heeft tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 29 januari 2021 met nummer DJ-1275882. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen zijn geregistreerd onder de nummers 1288450/1288549 en 1289589/1289522.

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Mgr. Nolensstraat 5/5a'
2. Reactie provincie Limburg
3. Zienswijzen

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 april 2021

Op 4 november 2020 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 januari 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 februari 2021, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-ON01.

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 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' 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 Gemeentebled en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van Woningstichting St. Joseph d.d. 14 februari 2021, ingekomen d.d. 15 februari 2021.

De bewoners van een woning aan de Mgr. Nolensstraat hebben contact opgenomen met inspreker/initiatiefnemer en hun zorg uit gesproken over de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing. Inspreker/initiatiefnemer wil graag de burens tegemoet komen en het bouwvlak 1,3 meter verschuiven in zuid-oostelijke richting. Een verschuiving heeft echter tot gevolg dat er een vreemde hoek ontstaat in het gebouw. Het verzoek is dan ook om (naast de verschuiving) 1,5 meter toe te voegen aan het achterste gedeelte van het bouwvlak en dus het bouwvlak te vergroten. Hierdoor wordt het beoogde oppervlakte van de woning op het achterperceel, aan de zijde van Mgr. Nolensstraat 3 behouden.

Deze aanpassing heeft volgens inspreker geen gevolgen voor de bereikbaarheid, neemt de bezwaren van de bewoners weg en verbetert de kwaliteit van het plan. Tussen de woning van de bewoners en de nieuwe bebouwing kan bovendien een extra parkeerplaats worden gerealiseerd.

Deze zienswijze is samen met de zienswijze van de burens ingediend. Inspreker wil dit vraagstuk graag in goede harmonie oplossen.

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

In het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan zit ruimte aan de zuidzijde. Het bouwvlak hoeft dan ook alleen maar verkleind te worden, zodat er een afstand ontstaat van 3 meter tussen het bouwvlak en perceelnummer 5225. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de woning aan de andere zijde van het bouwvlak blijft dus hetzelfde, ruim 5 meter. De beperkte uitbreiding van het achterste gedeelte van de bebouwing past binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verklein, waardoor de verbeelding van het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

2. Zienswijze van bewoners Mgr. Nolensstraat, ingekomen d.d. 15 februari 2021 met aanvulling d.d. 17 februari 2021

Insprekers zijn van mening dat door de realisering van het appartementencomplex hun woongenot door schaduwwerking wordt aangetast. Dit is te wijten aan de nokhoogte van 10 meter en het feit dat de noordzijde van het bouwvlak vrijwel direct begint langs hun perceel.

Insprekers stellen de volgende wijzigingen voor:

- *De maximale nokhoogte terugbrengen tot 9 meter.*
- *Het bouwvlak verschuiven zodat er een afstand ontstaat van 3,5 meter tussen bouwvlak en perceelnummer 5225 en 5224.*
- *In het bestemmingsplan opnemen dat de ruimte rond perceelnummer 5225 (ruimte tussen de straat en de tuin) gebruikt kan worden voor parkeren.*
- *Initiatiefnemers willen geen inkijk in hun tuin in de nieuwe situatie.*

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

- De bouwhoogte in het bestemmingsplan kan niet worden teruggebracht naar 9 meter onder andere vanwege de eisen met betrekking tot isolatie, de maximale bouwhoogte kan wel worden verlaagd naar 9,5 meter. Een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter zijn bovendien vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel op dit perceel binnen de bebouwde kom.
- Het bouwvlak wordt verkleind, zodat er een afstand ontstaat van 3 meter tussen het bouwvlak en perceelnummer 5225. Deze minimum afstand tot de perceelsgrens wordt toegepast bij de ontwikkeling van (half)vrijstaande woningen in de gemeente Weert.
- Betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. Conform deze bestemmingen mogen de gronden al worden gebruikt voor parkeren.
- De bouwtekeningen zijn nog niet uitgewerkt. Het is dan ook nog niet bekend of er ramen aan de noordzijde van het nieuwe gebouw worden gerealiseerd. De perceelsgrens ligt echter op 3 meter afstand, waardoor het mogelijk is dat er ramen worden gerealiseerd aan deze zijde van het gebouw. De bebouwing wordt echter op een normaal gebruikelijke afstand (3 meter) uit de perceelsgrens gesitueerd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verkleind en de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd naar 9,5 meter.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' gewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPMgrNolensstr5-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Mgr. Nolensstraat 5/5a' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken