

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1365531
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens (0495-575236)	Zaaknummer: 1363628
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.

Voorstel

De raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPKruisstraat3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In uw vergadering van 23 juni 2020 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Kruisstraat 3 met de daaraan grenzende percelen aan de Kerkstraat, naast nummer 175 (kadastraal bekend: gemeente Weert, sectie R nummers 5118, 237 en 5255).

De voormalige winkel met bovenwoning aan de Kruisstraat 3 wordt verbouwd tot één woning, naast Kerkstraat 175 worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd en naast Kruisstraat 3, ter plaatse van de bijgebouwen, worden ook twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het achterterrein.

In uw vergadering van 30 maart 2021 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.'.

Beoogd effect/doel

Weert, 19 mei 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 8 juni 2021

Nummer: 7

De secretaris,

Het planologisch mogelijk maken van de (levensloopbestendige) woningen en het verbeteren van de omgevingskwaliteit door het verwijderen en verbouwen van de niet courante bebouwing.

Argumenten

1.1 Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

De bestaande bebouwing, een voormalige bakkerij, staat al lange tijd leeg en is niet courant. Er is geen vraag naar een gedateerd bedrijfspand met een perceel dat bijna volledig bebouwd is met verouderde bebouwing (oppervlakte ca. 540 m², excl. Winkelgedeelte met bovenwoning). De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt van de provincie Limburg (inclusief het rapport 'Beweging op de woningmarkt') wordt in de structuurvisie meer tijd genomen om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik van bestaand vastgoed en herontwikkeling van rotte plekken. In deze situatie betreft het deels hergebruik van bestaand vastgoed en deels herontwikkeling waarbij kwaliteitsarme bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan tien woningen regionaal worden afgestemd. In dit geval komt één woning (bovenwoning boven het winkelgedeelte van de voormalige bakkerij) te vervallen en worden vijf woningen toegevoegd. Het saldo bedraagt dus vier woningen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden.

1.3 Het plan voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025.

In de Structuurvisie Weert 2025 is beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt-, en dorpswinkel-centra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie aan de Kruisstraat 3 ligt niet binnen één van deze gebieden en is daarmee geen kansrijk winkelgebied. Dit wordt bevestigd door de langdurige leegstand van het vastgoed. Het is derhalve een positieve ontwikkeling dat de bestemming 'Centrum' op deze locatie komt te vervallen en wordt gewijzigd in 'Wonen'. Nieuwe woningbouwmogelijkheden worden 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, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. In dit geval betreft het niet courante leegstaande bebouwing die een andere functie krijgt. Dit voorkomt langdurende leegstand en verpaupering.

1.4 Het plan speelt in op de woningbehoefte.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee speelt het programma in op de behoefte.

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 initiatiefnemers.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Voor een bestemmingsplanprocedure bedragen de legeskosten € 6.229,00 (prijspeil 2020). Deze leges zijn in rekening gebracht en komen boven op de bouwleges.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan.

Duurzaamheid

Het betreft voor een groot gedeelte de (her)ontwikkeling van reeds bebouwde gronden en deels hergebruik van bestaande bebouwing. Verder worden vier woningen levensloopbestendig gebouwd, dit is een toekomstbestendige vorm van bouwen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het plan op 13 juli 2021 zal het plan naar verwachting in september 2021 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 10 maart 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 11 maart 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKruisstraat3-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officiëlebe 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. 12 mei 2021 met nummer DJ-1362224. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend (DJ-1362000). In het raadsbesluit wordt ingegaan op de zienswijze.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Bestemmingsplan 'Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.'
3. Reactie provincie Limburg en één zienswijze